



PLAN LOCAL D'URBANISME



4.0-REGLEMENT ECRIT

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
24/07/2017	04/04/2018 en CM 16/05/2018 en CC	21/01/2019 en CM 21/02/2019 en CC	09/09/2019 en CM 12/09/2019 en CC

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Président de la CdC Castillon-Pujols

SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	42
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	57
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	68
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	82
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUXk.....	83
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	108
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	109
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP.....	123
LEXIQUE.....	134
CAHIER DE RECOMMANDATIONS.....	138

TITRE I

PRÉAMBULE



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JUGAZAN.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 – ORGANISATION DU REGLEMENT

1.1 Les règles graphiques / écrites

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques.

Les schémas présents dans le règlement écrit n'ont pas de caractère opposable. Ils illustrent la règle.

1.2 Découpage du territoire en zones

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

Les zones urbaines "U" (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Zone UA avec un sous-secteur UA1
- Zone UB
- Zone UC avec des sous-secteurs UC1 et UC2
- Zone UE
- Zone UX

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée



à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces zones sont :

- Chapitre 6 : Zone 2AUXk

Les zones agricoles "A" (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Chapitre 7 : Zone A

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont :

- Chapitre 8 : Zone N

- Chapitre 9 : Zone NP

1.3 Autres dispositions du règlement graphique

- Les emplacements réservés :

Ceux dont l'objet est défini par l'article L.151-41 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou ceux instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1 et R 151-31 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol,



il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont réglementés dans la partie 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions de chaque zone ; ils sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Les **bâtiments autorisés à changer de destination** en zone N et A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Le périmètre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3).

- **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont repérés sur le document graphique du règlement.

*** Les éléments de patrimoine naturel à préserver :**

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

*** Les éléments de patrimoine culturel à préserver** (croix, lavoirs, pigeonniers, sépultures et souterrains) : tous les travaux réalisés aux abords doivent être conçus dans le respect des perspectives visuelles et du caractère du patrimoine à préserver.

*** Les éléments de patrimoine architectural à préserver** : Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) 283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX - 05 56 97 81 89.

Leur extension, leur rénovation et leurs aménagements doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Règles générales :

- Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
- Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).

b) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire.



À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.

- La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
- A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- Les bâtiments devront recevoir un traitement de finition compatible avec leur période d'édification ou la période dominante.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.
- L'emploi de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit. Les finitions « rustiques » recourant aux bois lazurés et aux enduits grattés sont proscrites.
- Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

c) Décors et modénatures :

Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

d) Percements :

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.

e) Menuiseries, vitrerie

Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) seront en bois.

f) Matériaux de couverture

Les travaux de réfection ne doivent pas modifier la nature du matériau de couverture. Les matériaux de couverture doivent être identiques ou en harmonie à ceux d'origine.

g) Autres éléments

Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique, devront être préservés et le cas échéant mis en valeur dans le cadre de tous projets.

Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les abris de jardin et autres édicules devront présenter les mêmes caractéristiques que les constructions principales. Toutefois, des constructions de moins de 30m² d'emprise au sol pourront être réalisées, en ossature bois avec un habillage de planches verticales à couvre-joint. Les couvertures seront de tuiles canal. Les pieds des poteaux de bois devront reposer sur des dèss de maçonnerie.



- Dans le **périmètre soumis au risque d'effondrement de cavité souterraine**, localisé sur le plan de zonage, toute construction est interdite.

2- LES DISPOSITIONS DEROGATOIRES

2.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, par décision motivée de l'autorité compétente.

2.2 Ouvrages techniques type transfo, etc.

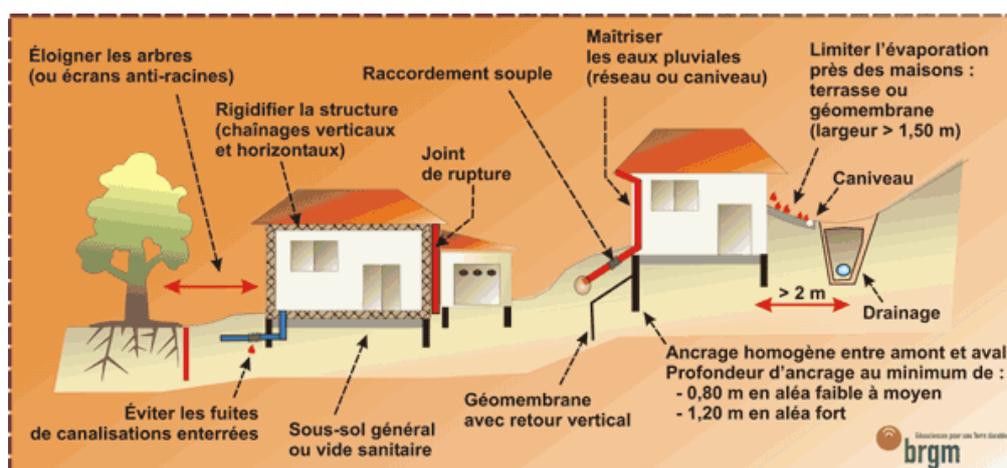
Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des règles des Titres II à III du présent règlement.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (supérieur à 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

3- LES CONTRAINTES TECHNIQUES

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles>

4- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Articles du Code de l'Urbanisme : R 151-27 à R 151-29 et l'arrêté du 10 novembre 2016

Article R 151-27 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R 151-28 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail,



restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article R 151-29 du code de l'urbanisme :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Plus de détails : voir **Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.**



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

La zone UA concerne le bourg de Jugazan dans sa partie la plus dense, ainsi que le village de Labrie, dans sa partie la plus ancienne.

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

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

Un sous-secteur UA1 correspond aux terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les constructions devront être conformes au règlement écrit et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières** ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- **La construction de nouveaux logements** dans les secteurs concernés par un éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU.



1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **L'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement** sous réserve :

- > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

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

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...).

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

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme) – sauf secteur UA1

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.



> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas au sous-secteur UA1.

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions des constructions existantes devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- c) en retrait, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

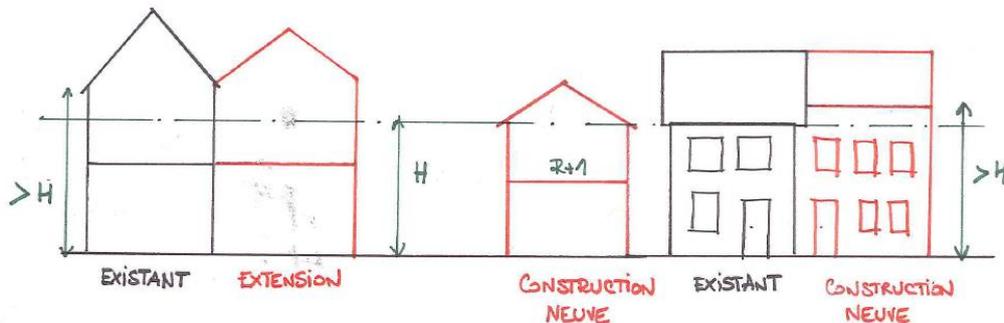
La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 80 % de l'emprise de l'unité foncière.



Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les clôtures sur voie seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Si la clôture forme le prolongement d'un bâtiment implanté à l'alignement, celle-ci devra être composée majoritairement d'un muret maçonné en pierres ou enduit.

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

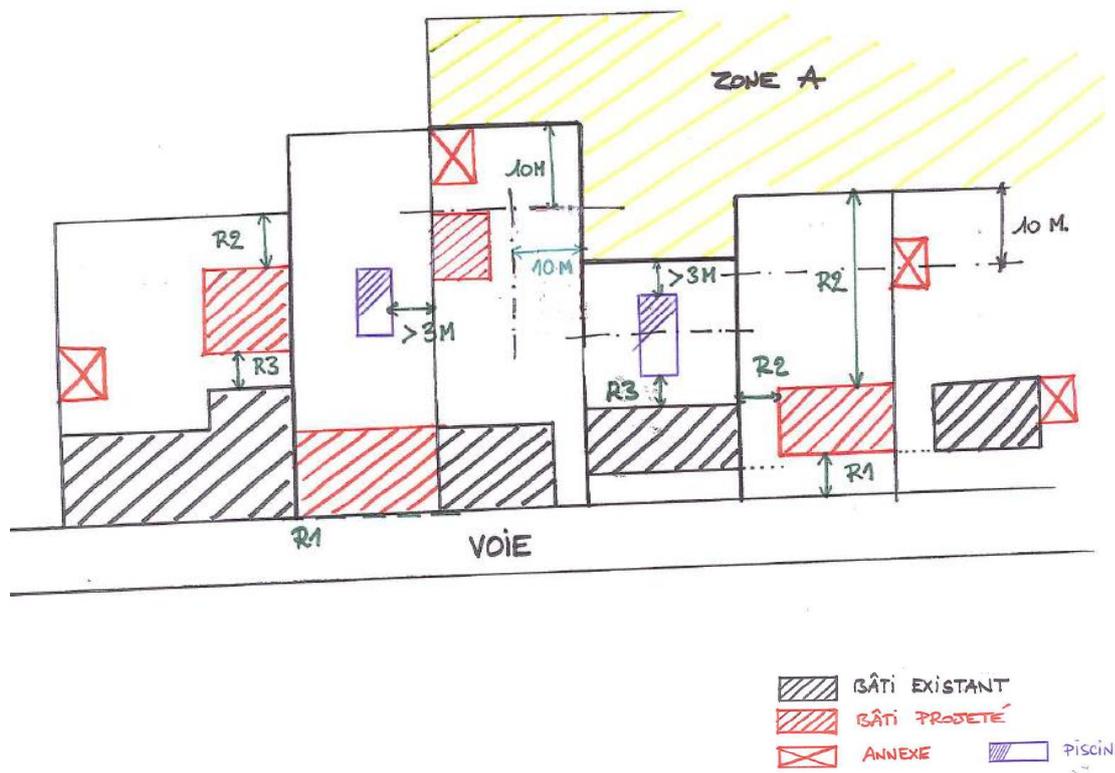
Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Eléments de patrimoine naturel à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.



L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.



Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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



Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Constructions existantes :

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

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. Les baies vitrées sont toutefois admises dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

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

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

Constructions annexes :

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

Toitures

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

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



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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

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



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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces libres devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

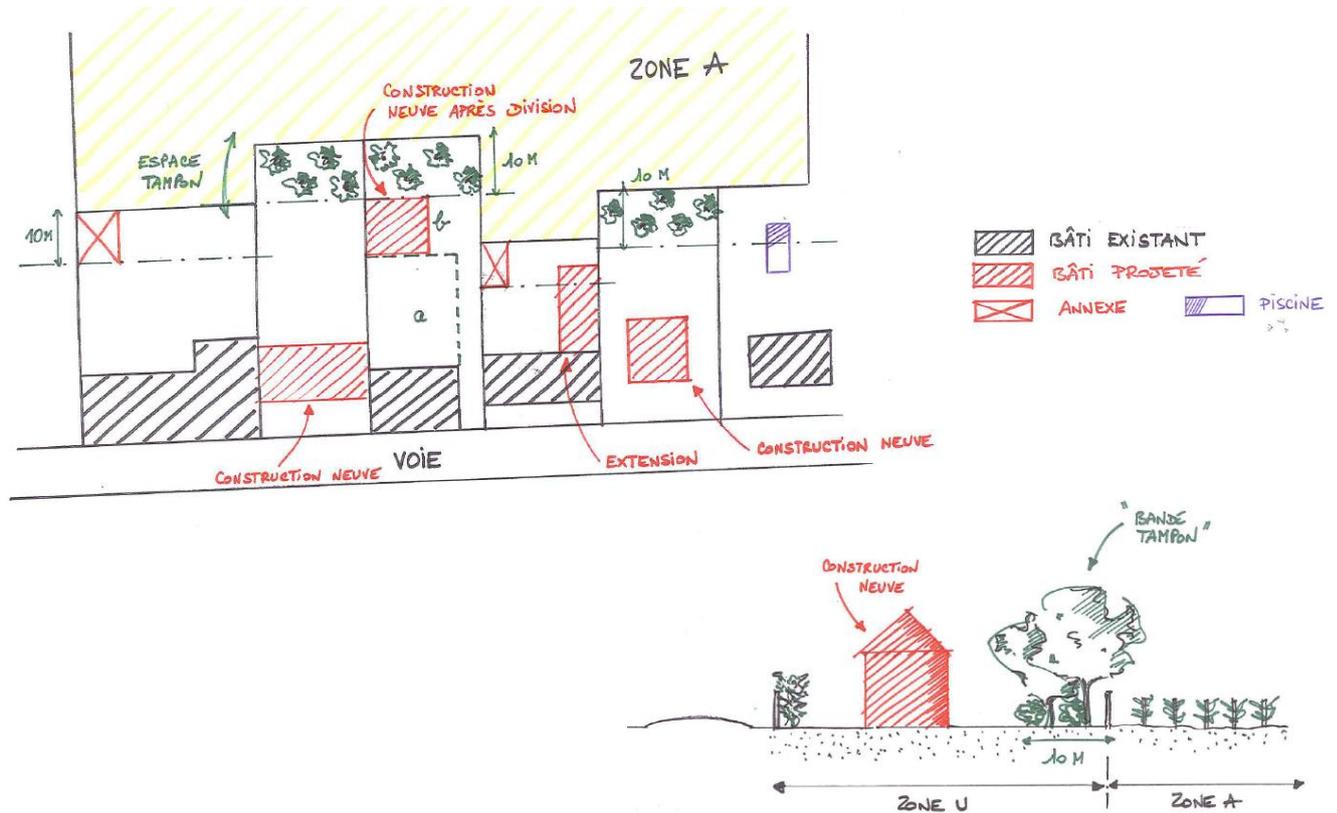
Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au



moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UA.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, piscines, extension des constructions existantes, espaces de stationnement...).



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher



- o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de la création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements diminué des places réalisées pour l'habitation existante.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :



> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications



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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

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

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières** ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- **La construction de nouveaux logements** dans les secteurs concernés par un éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151 -19 du CU.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné



par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **L'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement** sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**
 - **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,
- et**
- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...).
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions des constructions existantes devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- c) en retrait, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

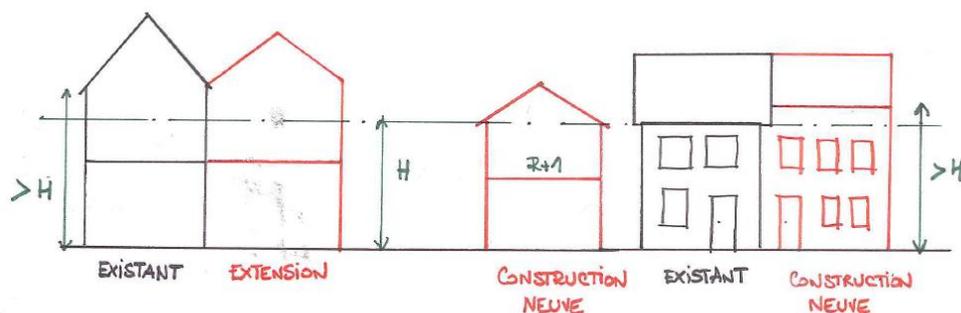
La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.





2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Si la clôture forme le prolongement d'un bâtiment implanté à l'alignement, celle-ci devra être composée majoritairement d'un muret maçonné en pierres ou enduit.

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

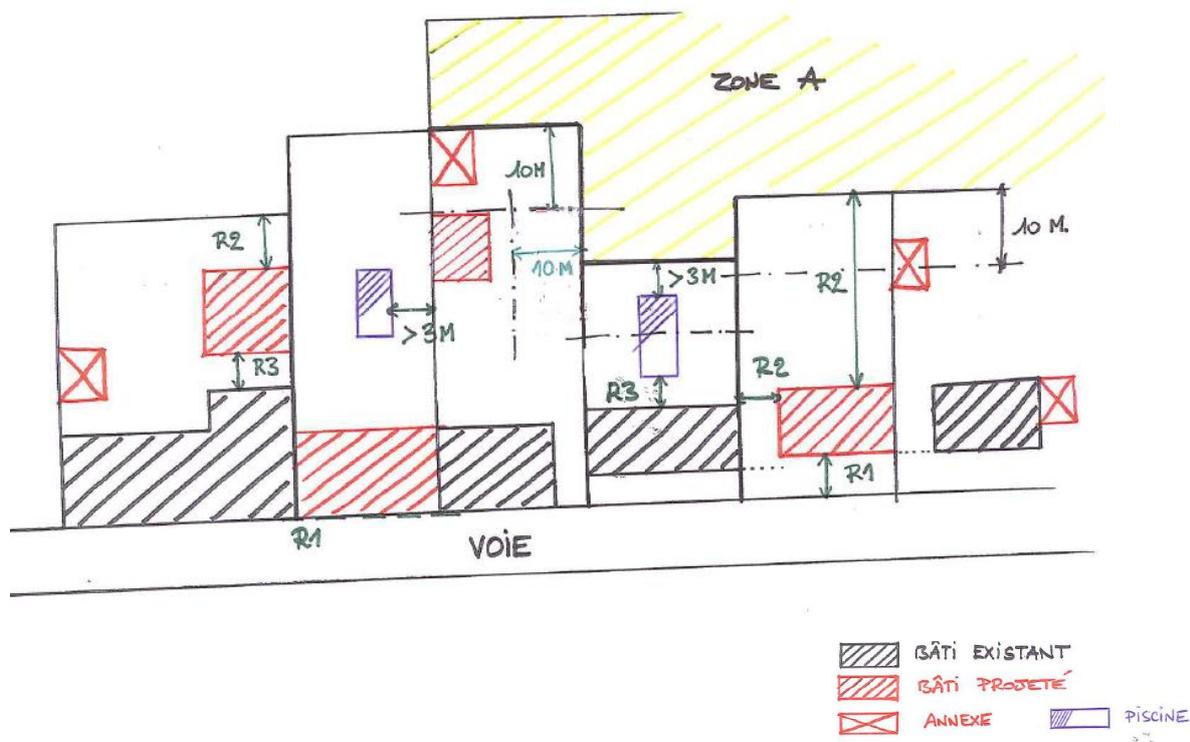
Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Eléments de patrimoine naturel à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.





2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

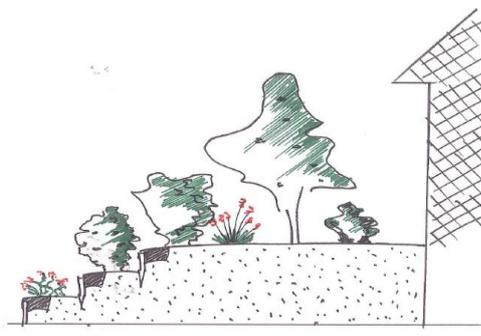


Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.



Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Constructions existantes :

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

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. Les baies vitrées sont toutefois admises dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

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

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

Constructions annexes :

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

Toitures

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

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

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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.



Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations – chapitre 2).

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

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

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.



2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par 250 m² de terrain aménagé.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

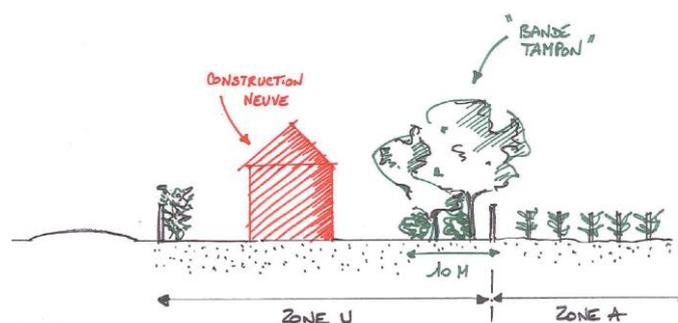
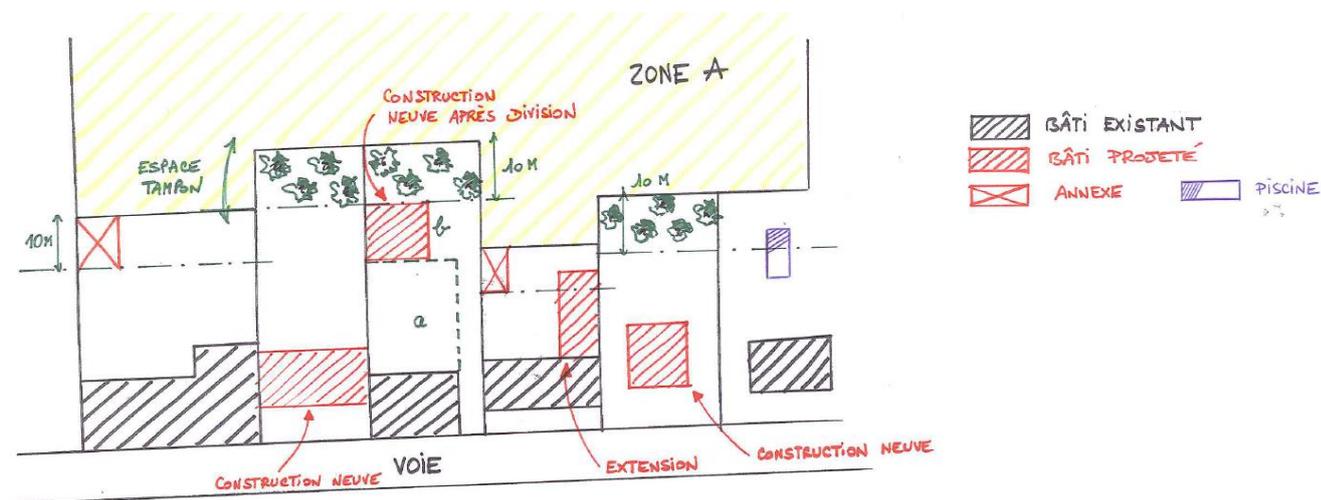
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UB.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, piscines, extension des constructions existantes...).





2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher



- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de la création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements diminué des places réalisées pour l'habitation existante.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :



> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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



Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

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

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

Un sous-secteur UC1 correspond aux terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Seules les règles particulières édictées aux 1.1 (affectation des sols), 2.1.2 (dispositions particulières), 2.2.3 (caractéristiques architecturales), 2.4 (stationnement) et section 3 (équipements et réseaux) dans le présent règlement écrit s'appliquent au sous-secteur UC1. Les constructions devront également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un sous-secteur UC2 correspond au lotissement « Domaine de Peyrelongue ».

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et au commerce de gros.
- **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières** ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- **La construction de nouveaux logements** dans les secteurs concernés par un éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU.



Dans le sous-secteur UC2 uniquement :

Sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation sauf celles définies l'article 1.2.3.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **L'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement** sous réserve :

- > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

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

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...).

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

Dans le sous-secteur UC2 uniquement :

Sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation sous condition qu'elles soient en extension ou annexes des logements existants.



1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.



> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151 -21 du code de l'urbanisme) – Sauf secteur UC1 et UC2

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

> **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> **Règles applicables aux constructions existantes**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) Avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées,
- b) Avec un retrait différent, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

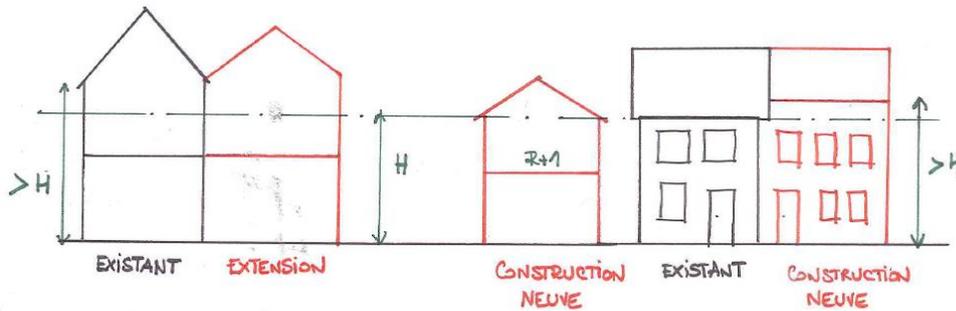
La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 40 % de l'emprise de l'unité foncière.



Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être dans l'alignement de la construction principale, soit être édifiées à l'arrière de celle-ci. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les clôtures sur voie seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Si la clôture forme le prolongement d'un bâtiment implanté à l'alignement, celle-ci devra être composée majoritairement d'un muret maçonné en pierres ou enduit.

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées de haies vives à essence locale variée, éventuellement doublées d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

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

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

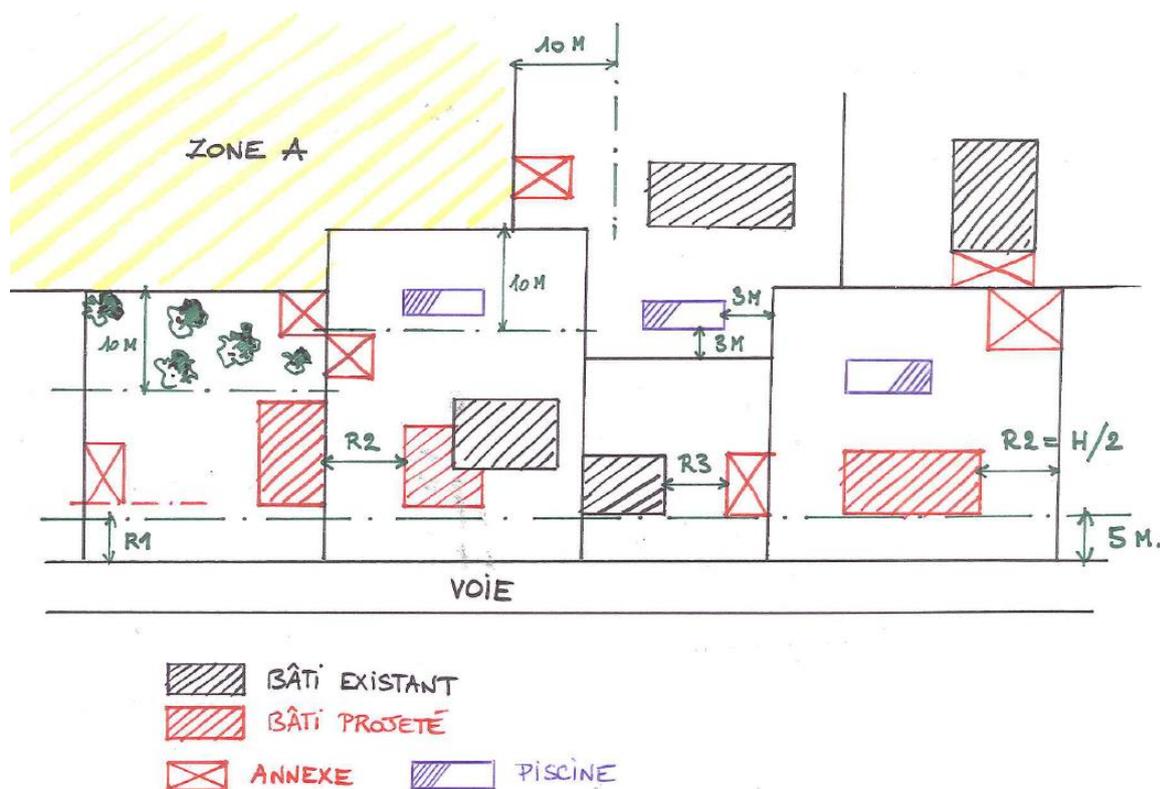


Règles particulières relatives aux « Eléments de patrimoine naturel à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

En secteur UC1 uniquement :

Les constructions principales devront respecter le sens de faitage figurant sur le document graphique de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt



des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

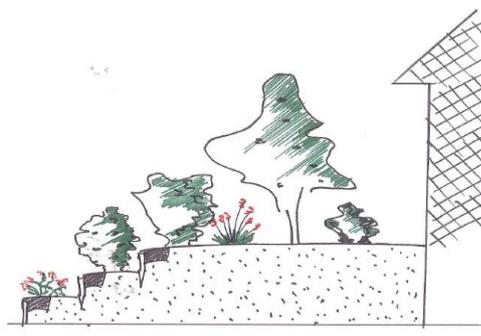
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

L'ensemble des règles de la section 2.2.3 s'appliquent au sous-secteur UC1.



Règles générales

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

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

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Constructions existantes :

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

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

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

Constructions annexes :

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



Toitures

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

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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans



l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

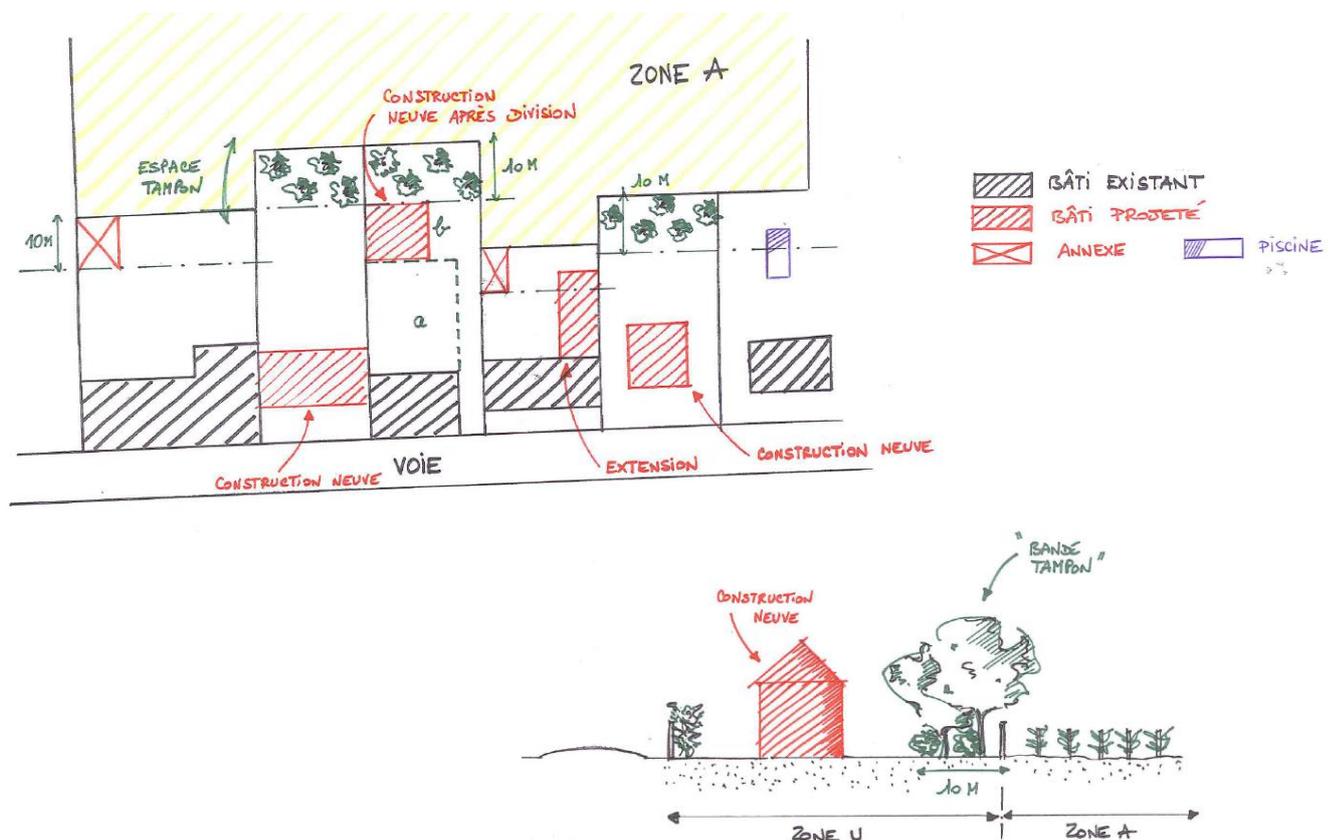
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.



Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UC.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, piscines, extension des constructions existantes...)



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².



2.4- Stationnement des véhicules

L'ensemble des règles de la section 2.4 s'appliquent au sous-secteur UC1.

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination pour une autre destination que l'habitat, le nombre de places de stationnement correspondra aux places exigées au 2.4.1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés devront être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.



3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des règles de la section 3 s'appliquent au sous-secteur UC1.

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m et sa longueur ne pourra excéder 20 mètres.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

En secteur UC1, seules les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont applicables.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.



3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.



Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 1.2.3, au commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement** sous réserve :



- > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

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

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publics ou privés** (constructions nouvelles et extensions) et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les cimetières.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Non réglementé.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

Non réglementé.

Hauteur totale (H) :

Non réglementé.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

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

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Eléments de patrimoine naturel à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement



naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

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

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée



comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.



2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non réglementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non réglementé.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.



Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.



3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.



Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

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

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

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles** destinées aux commerces de gros, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 1.2.3.
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **Le changement de destination des constructions.**

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.



1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO » sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

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

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

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.



> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière ;

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum**.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes devront être implantées en **retrait des limites séparatives** en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :



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

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance pourra être réduite, pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

Emprise au sol (ES) :

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

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **12 mètres**. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les clôtures sur voie seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines.

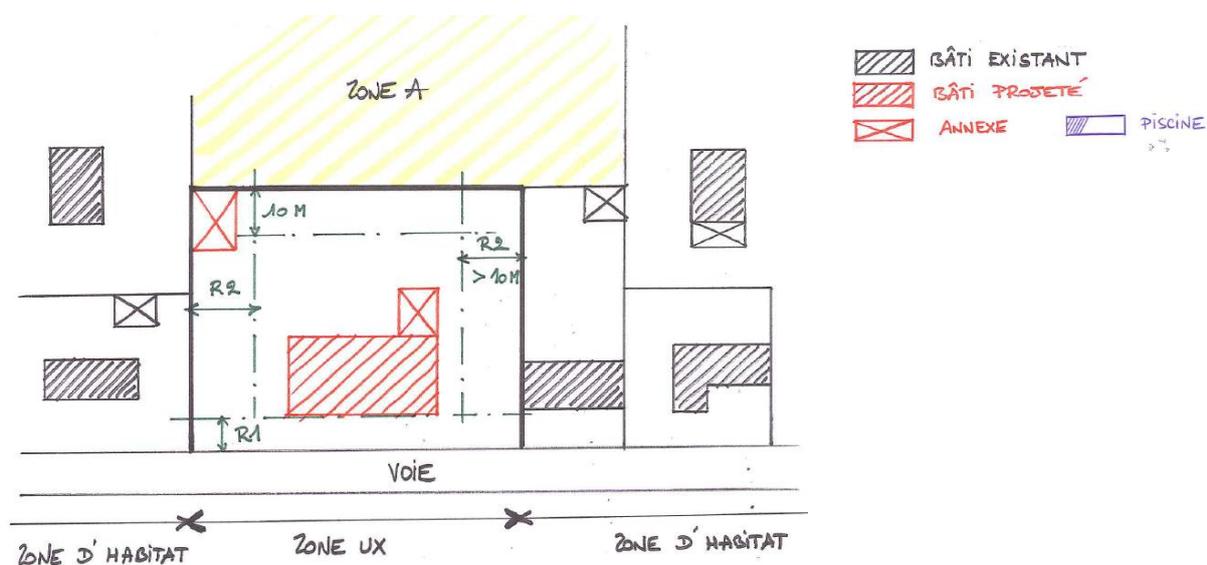
Si la clôture forme le prolongement d'un bâtiment implanté à l'alignement, celle-ci devra être composée majoritairement d'un muret maçonné en pierres ou enduit.

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

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)



Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

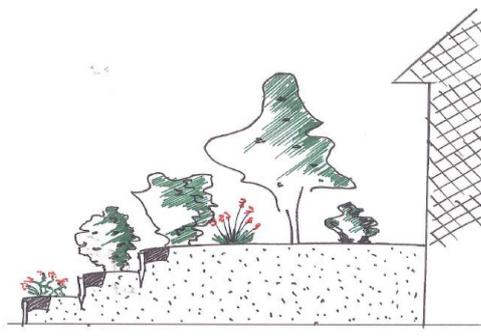


Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.



Bâtiments à usage d'activités :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des revêtements de façade sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocres de clair à brun. La couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles occupent une surface inférieure à 50 % de la façade.

Constructions à usage d'habitation :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

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

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

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

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

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

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



Toitures

Bâtiments à usage d'activités :

Les couleurs des revêtements de toiture sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocres de clair à brun.

Constructions à usage d'habitation :

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

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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs, les systèmes de refroidissement ou réfrigérés, ainsi que les systèmes de chauffage ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les clôtures

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

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).



Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non règlementé.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves.

Pour les livraisons :



* si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;

* si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;

* si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné aux activités à caractère de bureaux, artisanal, industriel, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- pour les bureaux, activités artisanales ou industrielles dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.4.6 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès



présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > voie en sens unique : 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.
- > voie en double sens : 12 mètres de plate-forme et 9 mètres de chaussée.



Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.2.3 Voies en impasse

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

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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



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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUXk

CARACTERE DE LA ZONE 2AUXk

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

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

Toutefois, ce site pourrait permettre, à terme, d'accueillir une centrale photovoltaïque.

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

Un risque de mouvement de terrain a été identifié en raison de présence d'une carrière souterraine sur le site de Bourg-Nord.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

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



1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO » sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

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

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

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

Sur les sites concernés par le risque de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire se réserve le droit de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales les projets au vu d'une étude de sol garantissant la stabilité du terrain.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière ;

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

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

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

Non réglementé.

Hauteur totale (H) :

Non réglementé.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Non réglementé.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Non réglementé.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Non réglementé.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Non réglementé.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.



2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non règlementé.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone AU.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, piscines, extension des constructions existantes...

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².



2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non réglementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non réglementé.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.1.2 Nombre et localisation des accès

Non règlementé.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Non règlementé.

3.2.3 Voies en impasse

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

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.



3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

Non réglementé.

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Non réglementé.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes)

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

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, élément du patrimoine architectural), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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



Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sous réserve que ceux-ci respectent :

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables** prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

ou

- **qu'ils soient liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées :

Les constructions et installations à destination agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,

- * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.



- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- **L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation individuelle** (si elles existent à la date d'approbation du PLU), à condition que le projet :
 - ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ne conduise pas à excéder 250 m² de surface de plancher,
 - ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - * L'emprise au sol du bassin des piscines soit inférieure ou égale à 70 m².
 - * L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :



> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les **constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées,

Hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 15 mètres minimum de l'axe de la RD 128 et 10 mètres minimum de l'axe de la RD 119 ;
- pour les autres constructions : 10 mètres minimum de l'axe de la RD 128 et 8 mètres minimum de l'axe de la RD 119 ;



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

- 20 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.
- 10 m par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone naturelle protégée.
- 150 m par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec les zones UA et UC.

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

Emprise au sol (ES) :

Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

- * 70 m² pour le bassin des piscines
- * 50 m² pour les autres annexes de type abris ou garages (surface cumulée)
- * 100 m² pour l'extension des habitations existantes (réalisés en une ou plusieurs fois)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions à usage agricole ne peut excéder **9 mètres**.

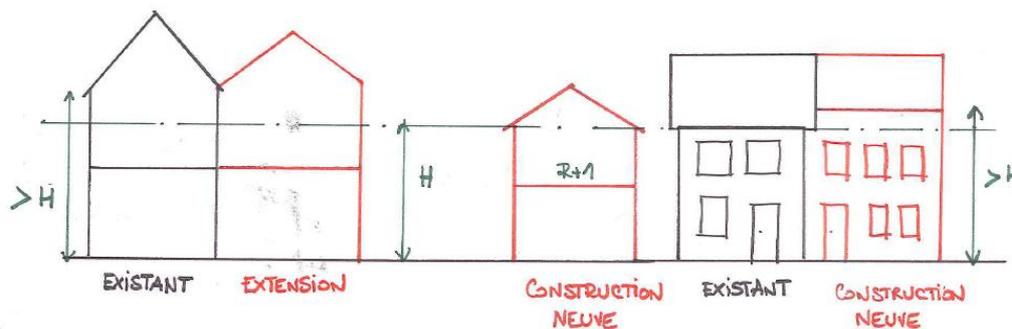
La hauteur absolue des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.

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

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- Pour les bâtiments agricoles spécifiques (type silos) nécessitant une hauteur plus importante.





2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

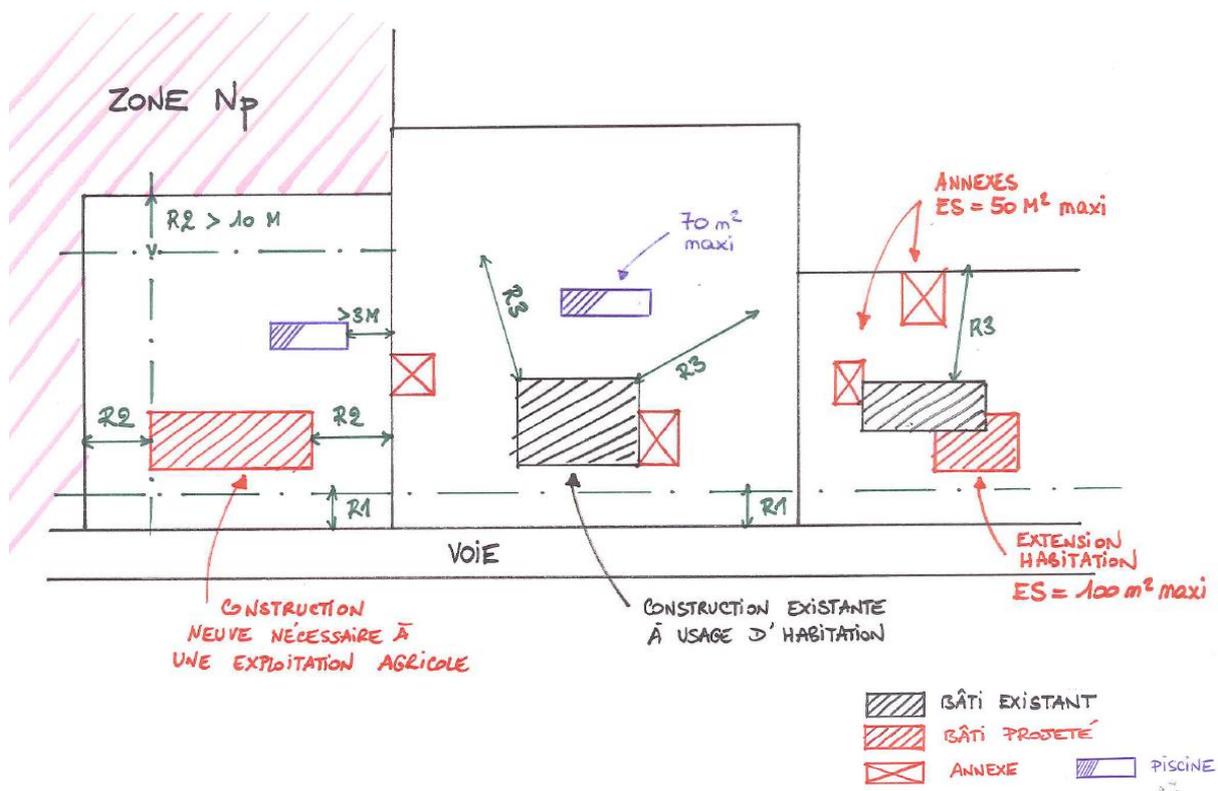
Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les clôtures sur voie seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, éventuellement doublées de haies vives à essence locale variée. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**





2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - * les bâtiments principaux identifiés,
 - * les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - * les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.



2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

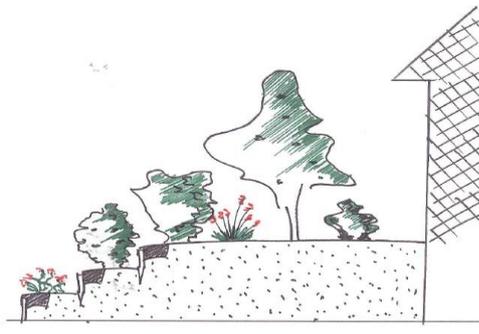
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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



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

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves destinées à l'habitat :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

Constructions existantes destinées à l'habitat :

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

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

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

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

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

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

Constructions annexes :

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



Dispositions pour les bâtiments d'exploitation

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre et mate.

Toitures

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

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

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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

Les couvertures de toit des bâtiments liés à l'exploitation agricole doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.

Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).



Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.



2.3.4 Aménagement paysager et plantations

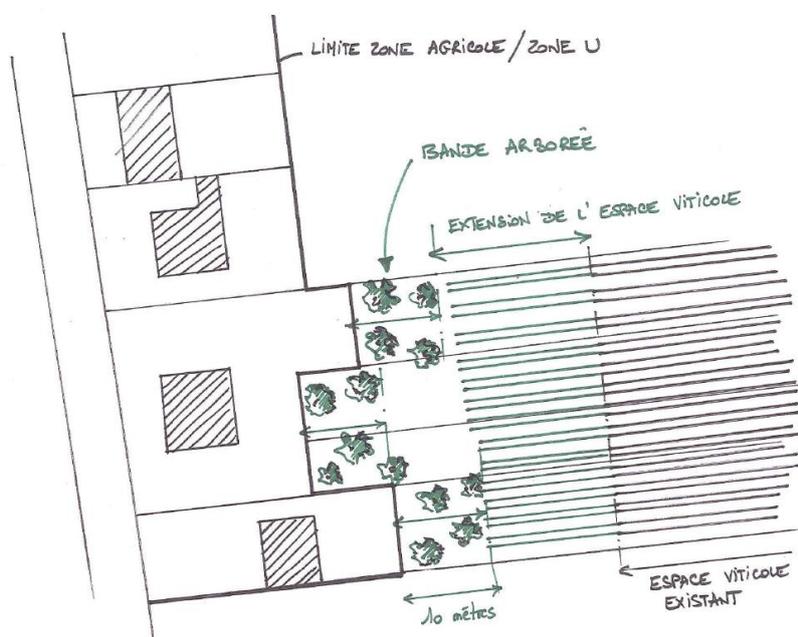
La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone U ou AU sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles composant ce futur espace agricole.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera exigé, pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, sur les bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé par changement de destination.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création d'hébergement hôtelier ou touristique, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement à raison d'1 place par chambre et 1 place par gîte créés.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

- > 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.



3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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



3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve, nécessitant une connexion internet, doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

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

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes)

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.



1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Non règlementé.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que la maintenance ou la modification de ces ouvrages, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
 - * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que le projet :
 - ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ne conduise pas à excéder 250 m² de surface de plancher par unité foncière,
 - ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - * L'emprise au sol du bassin des piscines soit inférieure ou égale à 70 m².
 - * L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Elément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le **changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques** sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.



> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les **constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Cependant, hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de :

- 10 mètres minimum de l'axe de la RD 128 et 8 mètres minimum de l'axe de la RD 119 ;

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

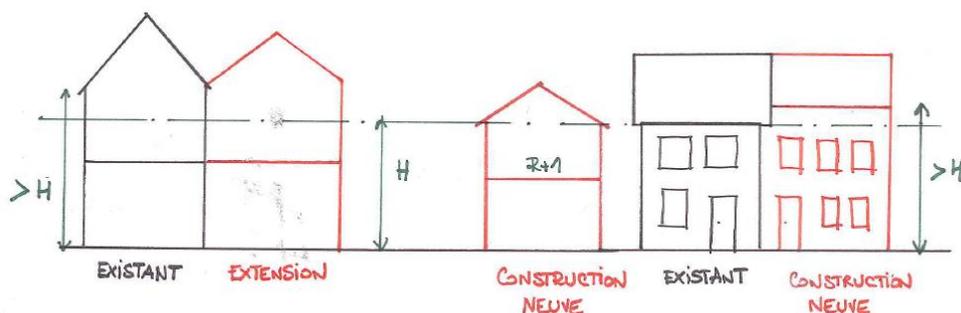
Non règlementé.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.





2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

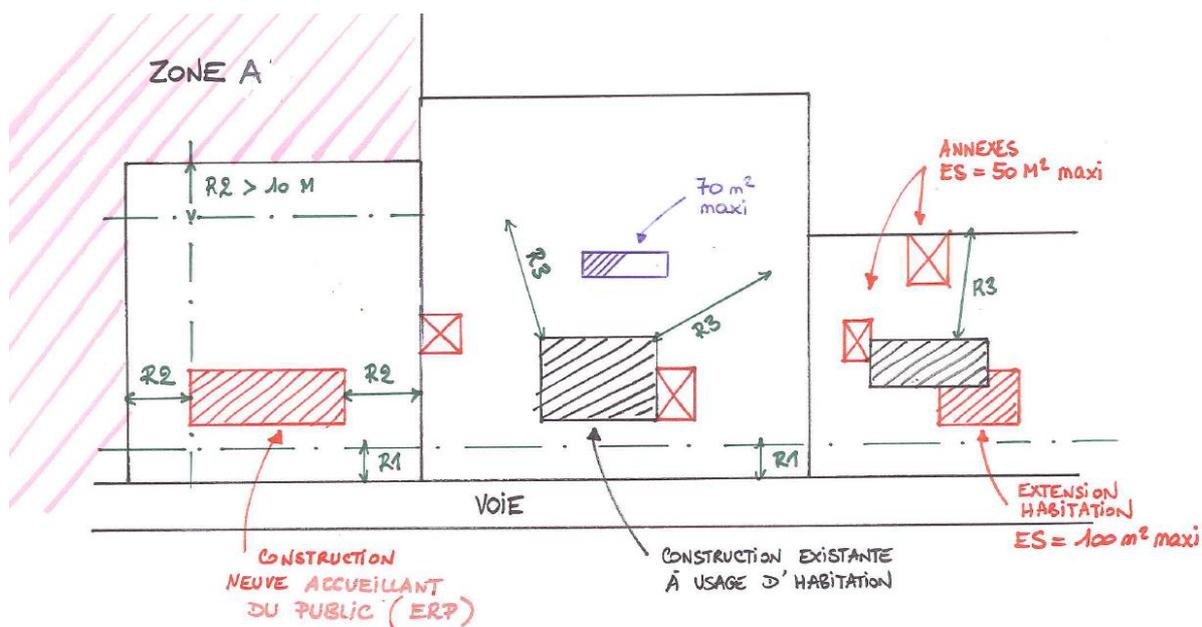
Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Les clôtures en limites séparatives devront être constituées de haies vives à essence locale variée, éventuellement doublées d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**





2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
- * les bâtiments principaux identifiés,
- * les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- * les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.



Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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



Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

Constructions existantes :

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

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

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

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

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

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

Constructions annexes :

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

Toitures

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



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

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

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

Architecture Contemporaine

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).



Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non règlementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, sur les bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé par changement de destination.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements non imperméables.



3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent



répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 50 mètres.

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.



En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE NP

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté.

Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000 et la ZNIEFF de type 2. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article 1.2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser sa découverte.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Non règlementé.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :



- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - o Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que la maintenance ou la modification de ces ouvrages sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les **constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait minimum de **15 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées,

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les **constructions devront respecter une distance minimale de recul de 20 m** des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

Ce recul de 20 m contribuera à conserver une zone tampon fonctionnelle qui jouera un rôle important en tant que filtre naturelle pour limiter les transferts de polluants vers les milieux et ainsi préserver la qualité des espaces. De même, il s'avère que cette zone tampon d'une dizaine de mètres est également intéressante pour la constitution de la trame verte.

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

Non règlementé.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement



naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre et mate.

Toitures

Les toitures devront utiliser des matériaux s'insérant discrètement dans le paysage naturel.

Éléments divers

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils



doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le 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. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations



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

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

2.4.2 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements non imperméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Sans objet

3.2.3 Voies en impasse

Sans objet

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet



3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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



3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet



LEXIQUE

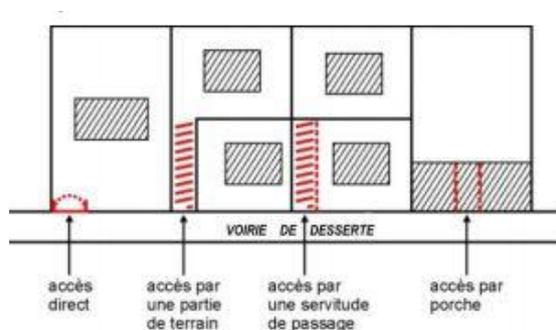
DEFINITIONS

ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

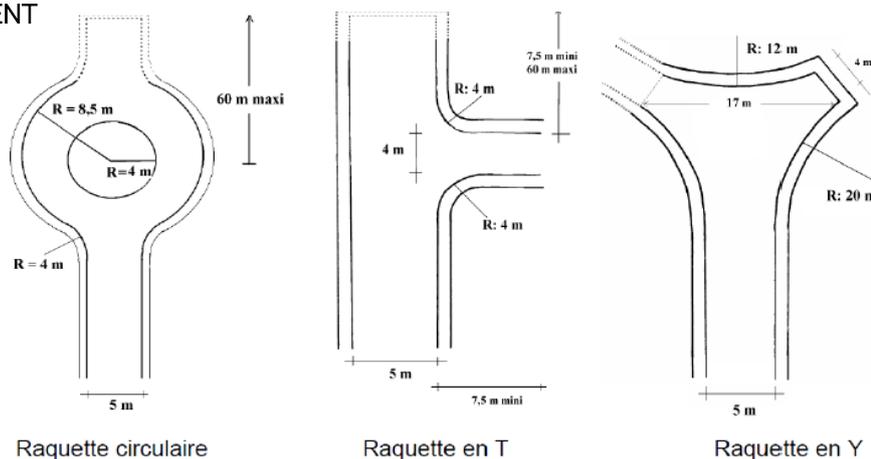


VOIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

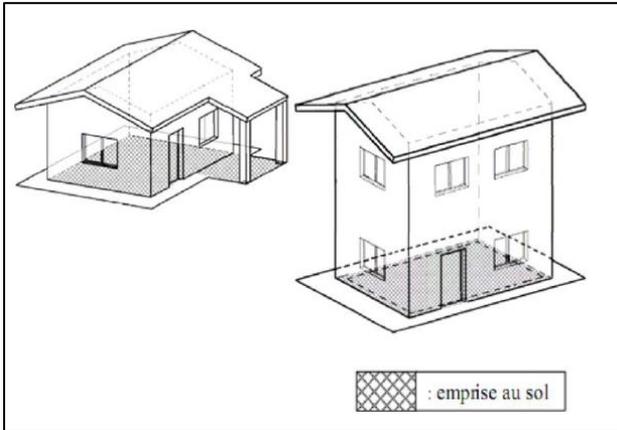
Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

AIRES DE RETOURNEMENT

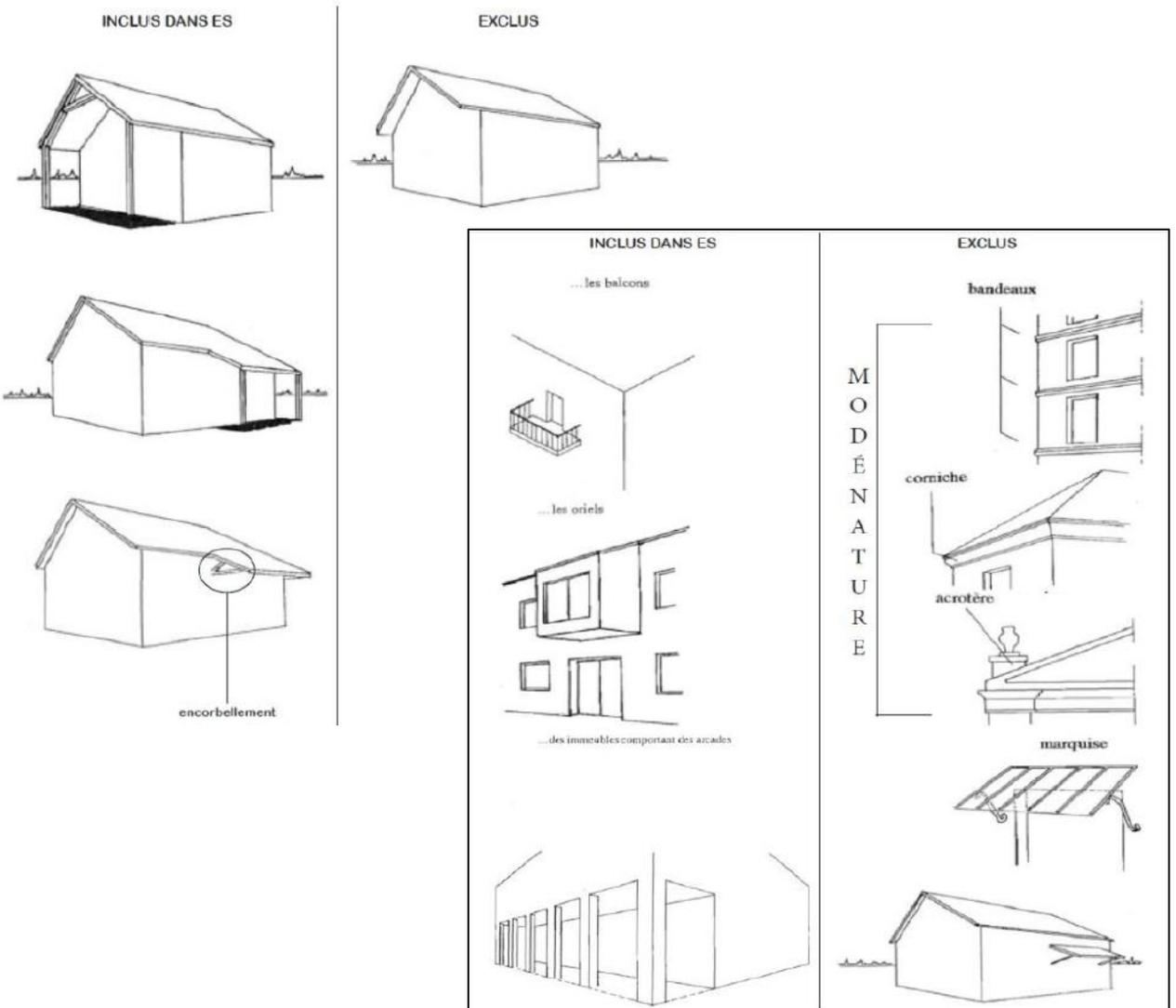


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée au sens du Code de l'urbanisme (R 420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



DEBORDS



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 précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une piscine suit les mêmes règles que les annexes, sauf si le règlement le mentionne autrement.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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.

Une construction, édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

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.

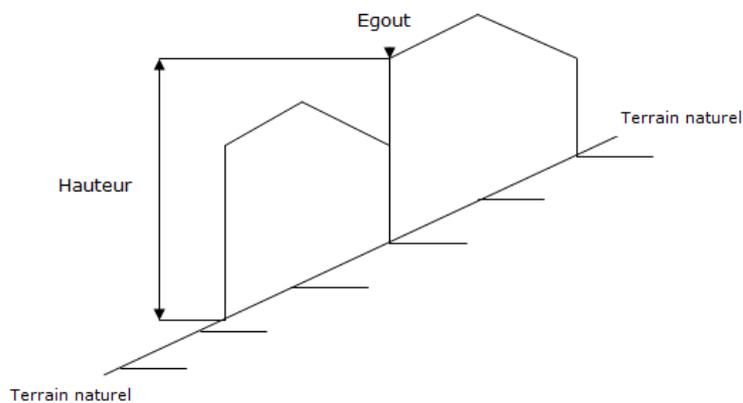
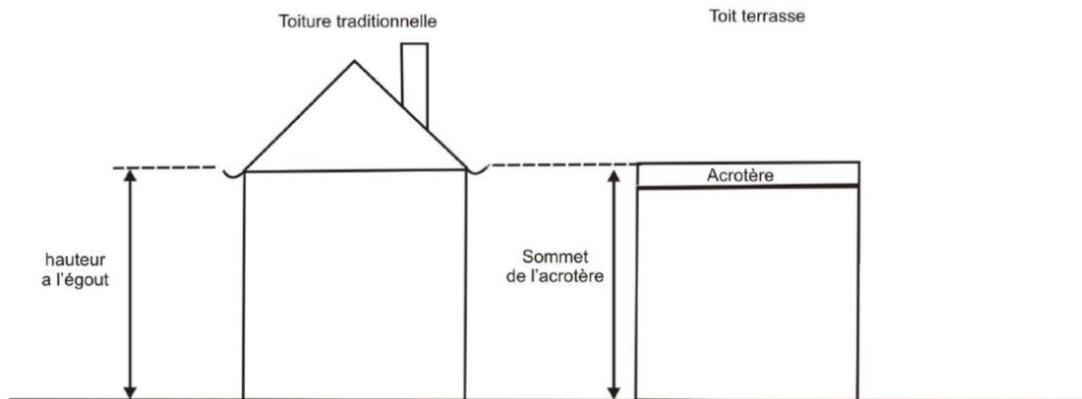
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

FACADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent règlement, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



Quelques exemples de maison girondine en R+1



CAHIER DE RECOMMANDATIONS

IMPORTANT :

Ce cahier de recommandations n'est pas un document réglementaire d'urbanisme et n'a pas de portée prescriptive. Sa vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.

CHAPITRE 1

PRECONISATIONS POUR LA RENOVATION DE MAISON DE TYPE GIRONDINE

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles courbes, les tuiles de type canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont (ré)employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte. Seuls, les enduits à la chaux aérienne de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine sont acceptés.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont acceptés.

Les enduits de ciment sont proscrits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il faut privilégier des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation ou si celui-ci existe à l'origine.

3. Ouvertures

Les façades sont conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française de deux à quatre à carreaux par ventail, elles sont en bois peint de tons clairs. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

5. Clôtures

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect. Les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.



Exemples de murets en pierres à préserver / ensemble portail et piliers

CHAPITRE 2

PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR

1. Les capteurs solaires

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un élément de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

1.1. L'implantation sur toiture en pente

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- à éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- à insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.



Intégré à la toiture de l'extension



Élément de composition du toit



Harmonie avec les couleurs

Sur l'existant, il faut parvenir à :

- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,

- implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- soigner la pose des tuyauteries ...



Discret en façade vue de la rue



Sur l'arrière du bâti



Visibilité diminuée par la hauteur

1.2. L'implantation en façade

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde-corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique¹.



Élément de composition de la façade



Continuité de façade



Positionné sur l'avancé

Sur l'existant, préférer :

- une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

¹ Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation, ... et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).

1.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol

Sur les toitures-terrasses, il faudra :

- les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- utiliser des habillages de capteurs,
- les mettre en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

Au sol :

- les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- les associer à des végétaux.



Derrière un mur acrotère en toiture



Au sol associé à des végétaux



Au sol adossé à un muret de pierre

1.4. L'implantation associée à une autre fonction

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



Sur les avancés de toit en brise soleil



En garde-corps au-dessus d'un pan de toit



En couverture d'une pergola

2. Les climatiseurs et pompe à chaleur

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Ils ne pourront être placés directement :

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

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- en toiture-terrasse, positionné derrière le mur acrotère,
- en façade en hauteur, sous un avant toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- en façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



Sur le toit derrière un mur acrotère



Positionné dans un décroché de la façade



Associé à un arbuste et des fleurs

CHAPITRE 3

PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus sp</i>	x	x		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Néflier	<i>Mespilus germania</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>

Nom vernaculaire	Nom latin
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées	<i>Reynoutria sp</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

PRINCIPE D'UNE STRUCTURE PAYSAGERE :

Structures arborescentes et arbustives, associer :

Erable champêtre, Prunellier, Amelanchier canadensis,
Noisetier commun, Laurier noble.



Plantes tapissantes, associer :

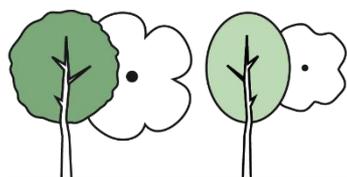
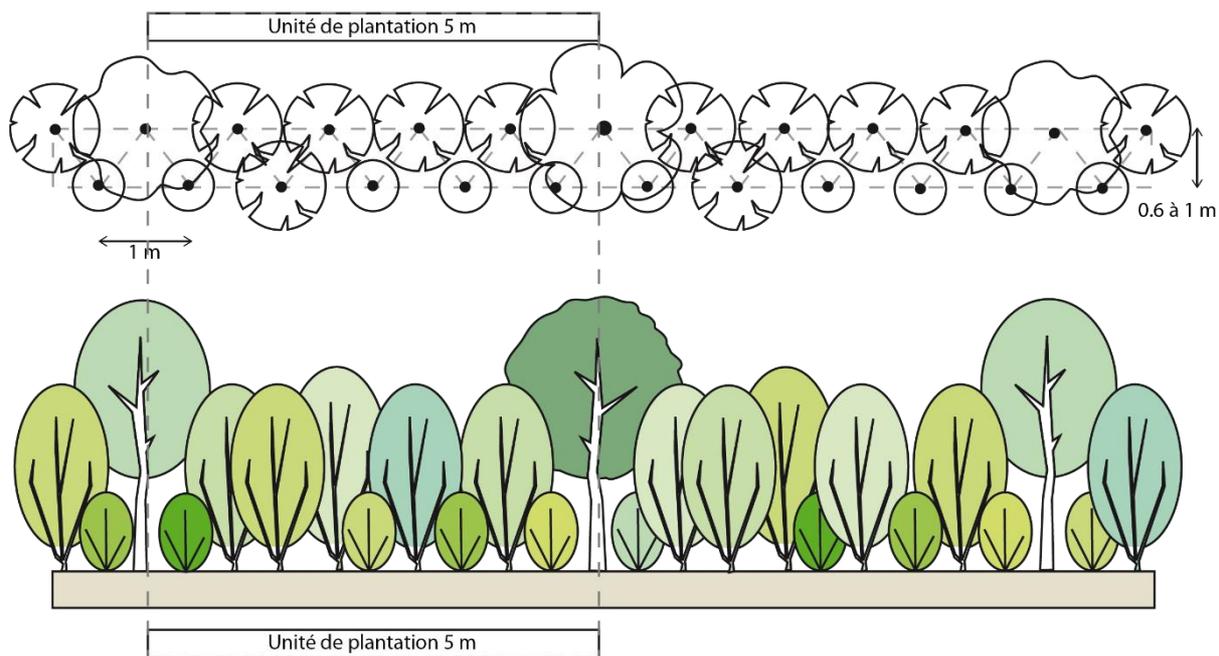
Geranium vivace, Lierre commun,
Euphorbe, Pervenches, Cotoneaster
dammeri 'radicans'.

Structures arbustives, associer :

Lilas commun, Laurier tin, Eglantier,
Framboisier, Fusain d'Europe,
Troène commun.

Document source : CAUE de la Gironde

Schéma de principe pour la plantation de haie



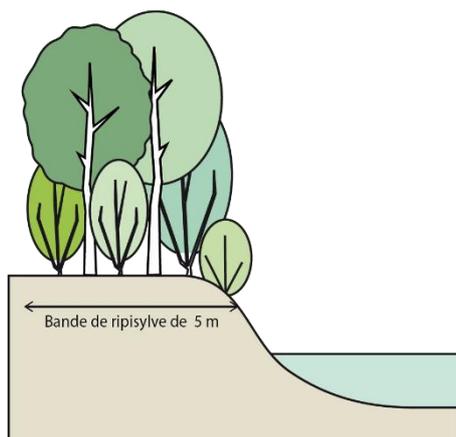
Arbres de haut jet



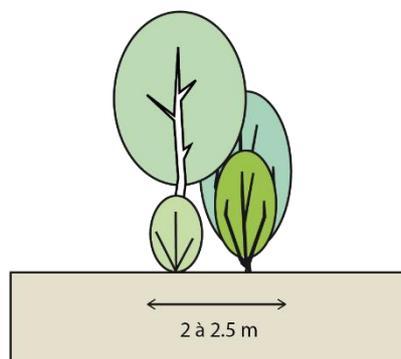
Taillis ou arbustes



Arbustes et arbrisseaux



Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78
