

14 DEC 2004  
S. LANGON-GUE

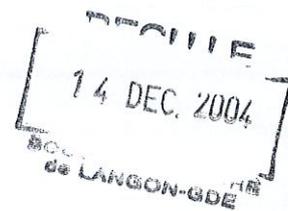
# Commune de LESTIAC SUR GARONNE

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement d'Urbanisme

PROCEDURE ANTERIEURE		ÉLABORATION DU P.L.U. EN COURS		
Approbation du P.O.S. : <b>03/09/1989</b> Modifications du P.O.S. : <b>21/11/1994</b>		Prescrite le : <b>06/12/2001</b>	Arrêtée le : <b>17/04/2003</b>	Approuvée le :
<b>HUMANIS</b> <i>Urbanisme et développement local</i> 15, rue Paul Louis Lande 33 000 BORDEAUX Tél : 05 56 31.53.72 – Fax : 05 56 31.25.57 e-mail : humanis @ wanadoo.fr				<b>4.1</b>

# SOMMAIRE



<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>7</b>
ZONE Ua	8
ZONE Ub	17
ZONE 1AU	27
ZONE 2AU	37
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>46</b>
ZONE A	47
ZONE N	54

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire Lestiac sur Garonne.

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

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

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

- Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5, L.123.7 et L.313.2 du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer, ainsi que l'article L.123.1.1. (concernant la réutilisation du COS initial en cas de division de terrain déjà bâti).
- L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
  - Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - Le Code de la Construction et de l'Habitation,
  - Les droits des tiers en application du Code Civil,
  - La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - Les installations classées,
  - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
 Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes. Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

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

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

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

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

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

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

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

- **La zone Ua** : caractérisée par l'habitat dense du centre ville.  
La zone Ua comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation ».
- **La zone Ub** : caractérisée par des espaces urbanisés, sous forme diffuse ou de lotissements, localisée au niveau du centre-ville et de ses extensions proches.  
La zone Ub comprend par ailleurs :
  - un secteur Ubc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
  - Un secteur Ubf correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
 La zone Ub comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation ».
- **La zone 1AU** : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation,
- **La zone 2AU** : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à plus longs termes.

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

- **La zone A** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
La zone A comprend par ailleurs :
  - un secteur Ac correspondant au périmètre du risque « carrières »,
  - Un secteur Af correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
  - Un secteur Acf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « effondrement de falaises »
- **La zone N** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.  
La zone N comprend par ailleurs :
  - Un secteur Nc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
  - Un secteur Nf correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
  - Un secteur Ncf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « effondrement de falaises »
 La zone N comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation ».

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

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

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

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

- Justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - La nature du sol,
  - La configuration des terrains,
  - Le caractère des constructions.
- Enfin, qu'elles restent de faible importance

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

## **ARTICLE V – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Pour les zones sensibles, conformément au Code du Patrimoine livre V article L 522-5 et aux articles R111.3.2 et R.442.6 du Code de l'Urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis sur tout dossier de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et travaux divers. Toute opération de lotir est par ailleurs soumise à cette procédure et ce, quel que soit sa localisation et non seulement en secteur sensible.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément au Code du Patrimoine article L531-14.

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

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

## **ARTICLE VI – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

## **ZONE Ua**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone se situe en centre bourg de Lestiac sur Garonne.

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

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

#### Rappels :

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

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

#### Sont interdites :

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- La création d'établissements industriels et entrepôts commerciaux,
- Les carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UA 2,
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

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

### **Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situées dans la zone de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserves :
  - Qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage ou au regard du caractère habité des lieux,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »**, seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001.

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

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

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique et permettre, notamment, l'accès des moyens de lutte contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, ni de virage de rayon inférieure à 11 mètres. Toutefois, pour des opérations importantes, une largeur d'accès supérieure pourra être exigée.

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

#### **Voirie**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Eau potable**

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

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

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

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

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

###### Eaux pluviales

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

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

Sans objet.

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

Toute construction ou installation sera édifiée à l'un des alignements constatés des bâtis mitoyens préexistants.

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

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

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

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

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6, les constructions doivent être implantées en ordre continu.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.  
En ordre continu ou semi continu, les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6. En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.  
En ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fin d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

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

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

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent, couleur tuile traditionnelle.

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

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

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

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

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

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

Seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

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

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

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

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

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

### **Construction neuve**

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

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

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

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

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

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

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

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

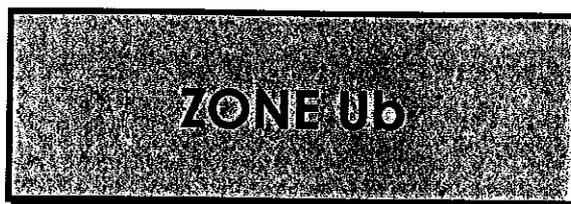
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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



## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Cette zone se situe à l'extension urbaine en périphérie immédiate du centre bourg de Lestiac sur Garonne.

La zone Ub comprend par ailleurs :

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

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

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

Rappels :

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

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

**Sont interdites, :**

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements à usage d'activité,
- Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes.
- Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé
- Les carrières et gravières.

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserves :
  - Qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage ou au regard du caractère habité des lieux,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification de constructions.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »,** seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001.

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

**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Accès**

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

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

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

**Voirie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Eau potable**

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

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

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

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

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdit dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

### Eaux pluviales

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

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

Sans objet

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

Toute construction ou installation peut être édifiée :

- Soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer; ce retrait doit être compris entre 0 et 4 mètres,

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 4 mètres.

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

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

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- Pour respecter la végétation remarquable existante.
- Pour prendre en compte un projet architectural motivé.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.  
En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche, de la limite séparative en ordre semi-continu et par rapport aux deux limites séparatives en ordre discontinu, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

**Toitures :** Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif. Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %. Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle. Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

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

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

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

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

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

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

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent, couleur tuile traditionnelle.

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

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

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

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

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

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

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

Sur voie publique, seuls sont autorisés le type de clôture suivants :

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

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

Cette prescription ne s'applique pas aux lieu-dits du « Terrey des Chardines Est et Ouest » ; sur le domaine public et pour l'habitat en discontinu, la clôture sera alors d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois doublé d'une haie vive.

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

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

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

### **Construction neuve**

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

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

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

Il doit être aménagé, au minimum :

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

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

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

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés ou dont la localisation urbaine nécessite une réflexion globale, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations groupées.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant.

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

#### Rappels :

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

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

- Les bâtiments agricoles,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes.
- Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé
- Les carrières et gravières.

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous condition :**

- D'une part, sous la forme d'opérations groupées d'une taille minimale portant soit sur un minimum de 7 lots (lotissements) ou 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, soit sur le solde de fonciers contigus restant de la zone, les constructions et installations à usage de :
  - D'habitation,
  - D'hôtellerie,
  - De bureaux et de services,
  - De commerces et artisanat,
  - De tourisme et loisirs,
  - D'artisanat et /ou de commerces.
- D'autre part :
  - Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat.
  - Les équipements collectifs (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public).

Chaque opération, installation ou construction projetée doit s'intégrer dans un schéma d'organisation qui tient compte de la globalité de la zone à urbaniser et de l'insertion de la globalité de la zone dans le quartier.

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

### **ARTICLE 1 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

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

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

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

Aucun accès ne sera autorisé sur le chemin du Terrey.

#### **Voirie**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

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

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone 1Au.

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

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdit dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

###### Eaux pluviales

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

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- Soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer; ce retrait doit être compris entre 0 et 4 mètres,

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 4 mètres.

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

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

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou de lotissements avec plan de masse, s'ils ont reçu un avis favorable de la commission d'urbanisme de la commune,
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- Pour respecter la végétation remarquable existante,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article 1AU6, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.  
En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche, de la limite séparative en ordre semi-continu et par rapport aux deux limites séparatives en ordre discontinu, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En zone 1AU, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 6 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

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

## **ARTICLE 1AU 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Muret traité d'une hauteur de 0,60 mètre pouvant être surmontés ou non :
  - De grille pour une hauteur maximale de 2,00 mètre
  - De grillage pour une hauteur maximale de 1,20 mètre,

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

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

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

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

### **Construction neuve**

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

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

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

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

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

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

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

Une arborescence d'une épaisseur de 5 mètres sera à constituer sur le côté de la zone donnant du côté du chemin du Terrey, sa localisation exacte sera à arrêter avec la municipalité.

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

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

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

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

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

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

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

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

En zone 1AU, le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

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

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

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à longs termes, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent P.L.U.

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

Rappels :

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

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2AU2 sont interdites.

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

**Sont autorisés sous condition :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU, dans la limite de 50% du bâti existant.

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

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

#### **Accès**

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Eau potable**

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

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone 2Au.

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

### **Assainissement**

#### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- Soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer; ce retrait doit être compris entre 0 et 4 mètres,

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

Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 4 mètres.  
 Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

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

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou de lotissements avec plan de masse, s'ils ont reçu un avis favorable de la commission d'urbanisme de la commune,
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- Pour respecter la végétation remarquable existante,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
 À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article 2AU6, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.  
 En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.  
 Les constructions seront implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6.  
 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche, de la limite séparative en ordre semi-continu et par rapport aux deux limites séparatives en ordre discontinu, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.  
 Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'extérieur de la bande de 16 m, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 m sur cette limite.

- A l'extérieur de la bande de 16 m, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour la construction sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à la zone N.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.  
 Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.  
 Cette règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.  
 Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

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

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

En zone 2AU, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 6 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

Seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Muret traité d'une hauteur de 0,60 mètre pouvant être surmontés ou non :
  - De grille pour une hauteur maximale de 2,00 mètre
  - De grillage pour une hauteur maximale de 1,20 mètre,

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

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

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

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

### **Construction neuve**

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

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

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

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 2 place de stationnement par logement.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées ; 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

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

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

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

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comprend par ailleurs :

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

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

Rappels :

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

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 sont interdites.

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

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

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

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

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

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

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

#### **Accès**

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

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

#### **Eau potable**

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

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

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

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

## **Assainissement**

### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions doivent tenir compte des prescriptions inscrites dans le Schéma Général d'Assainissement.

### Eaux pluviales

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

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

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

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'édification d'annexes est possible soit :

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

Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue.

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

**Façades :** Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.  
Pour les bâtiments agricoles, l'usage en façade d'un revêtement de type bardage métallique est possible dans la mesure où sa teinte est sombre (vert, anthracite,...par exemple).

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

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

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

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent, couleur tuile traditionnelle.

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

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

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

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

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

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

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

Pour les habitations, seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Muret traité d'une hauteur de 0,60 mètre pouvant être surmontés ou non :
  - De grille pour une hauteur maximale de 2,00 mètre
  - De grillage pour une hauteur maximale de 1,20 mètre,

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

### Travaux concernant le bâti ancien

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

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

### Construction neuve

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

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

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

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

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

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

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

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

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

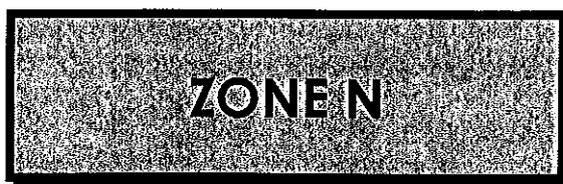
Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

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

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

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

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



## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone N comprend par ailleurs :

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

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

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

Rappels :

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

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

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

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

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous condition :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Que leur implantation n'entraîne pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - Qu'elles n'entraînent pas de nuisances directes ou indirectes incompatible avec le voisinage,
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'article N 11 du présent règlement d'urbanisme.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- La réfection, l'aménagement, et les agrandissements (dans la limite d'une fois et demie la SHON existante à l'approbation du présent PLU) des constructions existantes à usage d'habitation.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »**, seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001.

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

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

#### **Accès**

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

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

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

### **Eau potable**

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

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

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

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

### **Assainissement**

#### Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n°10,

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

En zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 6 mètres.

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

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition-conception**

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

### **Adaptation au terrain**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

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

**Annexes :** les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.  
Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent, couleur tuile traditionnelle.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.  
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

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

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

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

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

Seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés de grille ou grillage ou d'éléments à claire-voie de hauteur maximale de 1,00 mètre,
- Clôture pleine de hauteur maximale de 1,20 mètre, sans autre élément, peinte ou enduite de couleur claire.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures.

### Travaux concernant le bâti ancien

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

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

### Construction neuve

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

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

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

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

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

Il doit être réalisé au minimum :

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ces espaces, tout défrichement est interdit.

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

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

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

Sans objet.