

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC



PLAN LOCAL D'URBANISME



4.0-REGLEMENT ECRIT

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
18/12/2017	12/09/2019 en CC	25/05/2021 en CC	15/04/2022 en CC

	Approuvée le
Modification simplifiée n°1	24/05/2023 en CC

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	30
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	47
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	64
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	76
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	90
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	112
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	119
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	120
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	140
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	141
LEXIQUE	158
CAHIER DE RECOMMANDATIONS	170

TITRE I

PRÉAMBULE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC.

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

1 – ORGANISATION DU REGLEMENT

1.1 Les règles graphiques / écrites

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

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

Les définitions écrites dans le Lexique n'ont pas de caractère opposable mais elles permettent de mieux comprendre la règle.

Le Cahier de recommandation n'a pas de caractère opposable mais il vise à faciliter la mise en œuvre des projets. Sa vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.

1.2 Découpage du territoire en zones

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

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

- Zone UA avec un sous-secteur UA1 couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation
- Zone UH
- Zone UB avec deux sous-secteurs UB1 et UB2
- Zone UE
- Zone UY

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et



d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Ces zones sont :

- Zone 1AU qui se divise en deux sous-secteurs 1AUA et 1AUY couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation

- Zone 2AU

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

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

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

- Zone A avec un sous-secteur AT

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Cette zone comprend une :

- Zone N avec trois sous-secteurs NCA, NRF et NP

1.3 Autres dispositions du règlement graphique

- **Les emplacements réservés :**

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

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



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

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1 et R 151-31 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

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

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

- Le périmètre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3.0).

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

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

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

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

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

La démolition des éléments bâtis identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles.

*** Les éléments de patrimoine architectural à préserver** : Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé. Pour ces éléments bâtis patrimoniaux, les travaux seront soumis à l'avis consultatif du CAUE au titre du R 111-27 du Code de l'urbanisme (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement - 283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX - 05 56 97 81 89).

La démolition des éléments bâtis identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles.



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

a) Règles générales :

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

b) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

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

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

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

c) Décors et modénatures :

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

d) Percements :

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

e) Menuiseries, vitrerie

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

f) Matériaux de couverture

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



g) Autres éléments

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

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

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

2- LES DISPOSITIONS DEROGATOIRES

2.1 Adaptations mineures

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

2.2 Ouvrages techniques type transfo, etc.

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

3- LES CONTRAINTES TECHNIQUES

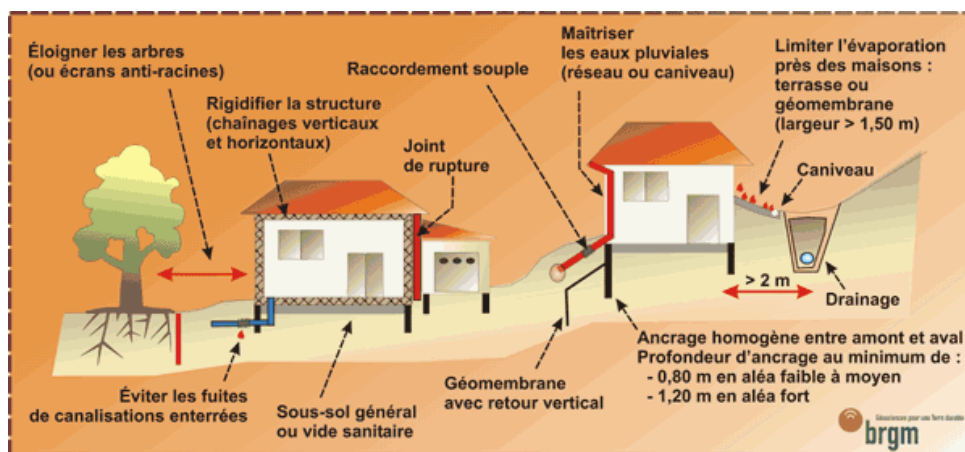
Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

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

- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.



- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



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

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

A noter que l'ensemble du territoire communal est concerné par ce risque.

Comment tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe ?

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- **Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves**

Ce type de désordres peut se limiter à de faibles infiltrations et à quelques suintements, mais l'humidité en remontant dans les murs peut arriver à la longue à désagréger les mortiers, d'autant plus si le phénomène est fréquent. Dans ce cas, une pompe d'épuisement placée dans



le point le plus bas, ou mieux, dans un petit puits creusé expressément à environ 50 cm sous le niveau du sous-sol, permet d'évacuer l'eau au fur et à mesure et d'éviter qu'elle ne remonte dans les murs par capillarité. En revanche lorsque les infiltrations sont plus importantes, il n'est malheureusement pas conseillé de mettre en place un dispositif de pompage dans le sous-sol car la poussée de l'eau résultant d'une différence de niveau de l'eau entre l'extérieur du bâtiment et l'intérieur (donc de pression) peut suffire à faire s'effondrer un mur. Il est alors plutôt conseillé de faire effectuer des tranchées autour des bâtiments inondés et de pomper dans ces tranchées : l'abaissement du niveau de l'eau sera sans doute moins rapide mais ne mettra pas en danger la stabilité des bâtiments. Il n'est évidemment pas possible d'effectuer ce genre de travaux de façon préventive, et ils ne sont pas à la portée de simples particuliers. Dans les zones sensibles il serait souhaitable de préconiser pour certains types de construction, des sous-sols non étanches pour éviter le soulèvement des édifices sous la poussée de l'eau.

- **Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines voire des canalisations**

Sous la poussée de l'eau, des cuves étanches, ou des canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides, peuvent être soulevées par la pression d'Archimède. C'est en particulier le cas de cuves contenant des fluides moins denses que l'eau (produits pétroliers de stations-essence ou de dépôts pétroliers), ou même de cuves à usage agricoles ou de piscines partiellement ou totalement vidées. (Pour les piscines la meilleure mesure sera de les maintenir totalement remplies).

- **Dommages aux réseaux routiers et de chemins de fer**

Par phénomène de sous-pression consécutive à l'envahissement de l'eau dans le sol, les couches de granulats utilisées dans la fabrication des routes et le ballast des voies ferrées se trouvent désorganisées. Des tassements différentiels mènent à des désordres importants.

- **Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation**

Après que l'inondation ait cessé, il peut se produire des contraintes mécaniques dans le sol en relation avec les processus de ressuiement, qui déstabilisent un ouvrage. C'est le cas des argiles qui en séchant et en se rétractant provoquent des défauts de verticalité de piliers en béton enfoncés dans le sol (cas de serres illustré près de Reims).

- **Pollutions**

Les désordres dus aux pollutions causées par des inondations sont communs à tous les types d'inondation. On citera la dispersion des déchets de décharge publique, le transport et la dispersion de produits dangereux soit dissous, soit entraîné par l'eau (produits pétroliers, peintures, vernis et solvants, produits phytosanitaires et engrais, produits de piscine (chlore en particulier), de déchets d'origine animale ou humaine (lisiers, fosses septiques).

- **Effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres**

Ces effets sont dus à une modification de l'équilibre des parois sous l'effet de l'eau, et en particulier probablement davantage à la décrue de l'inondation.

Mis à part les coûts de nettoyage, de remise en état ou de reconstruction du bâti et des biens, au départ supportés par les assurances à certaines conditions (déclaration de catastrophe naturelle par les préfectures en particulier) et à terme par la collectivité, ces inondations ont induit des coûts parfois importants ayant trait :

- aux itinéraires routiers de déviation, pour le contournement des zones sinistrées, nécessitant une importante signalisation supplémentaire (cas du contournement de Caen) ;
- aux opérations de pompage et de nettoyage sur la voie publique, les ouvrages normaux d'évacuation des eaux se révélant insuffisants et inappropriés.

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :



- **éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches**, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires ;
- **déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...) ;
- **ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs ;
- **mettre en place un système de prévision du phénomène**. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

4- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

Les destinations de constructions sont :

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

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

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

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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



5- REFERENCES

- Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes.
- Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018 »
- Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

La zone UA concerne le bourg de Saint-Jean-de-Blaignac dans sa partie la plus dense et la plus ancienne.

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

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

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

Au sein de la zone UA, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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



- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La construction de nouveaux logements dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151 -19 du CU.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

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

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

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

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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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



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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

En zone UA

Sans objet.

En Zone UA1 :

Toute nouvelle construction d'habitation ne pourra pas disposer de plus de quatre pièces ou excéder une surface de plancher de 80m².

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant



travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

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

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

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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

En zone UA

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- b) en retrait, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Les extensions des constructions existantes pourront déroger aux règles ci-dessus.

En zone UA1

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

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- b) en retrait de 5 à 8 mètres le long de la rue de la Sablière.



- c) en retrait, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- 15 m des berges de la Dordogne et de l'Engranne ;
- 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

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

Non règlementé.

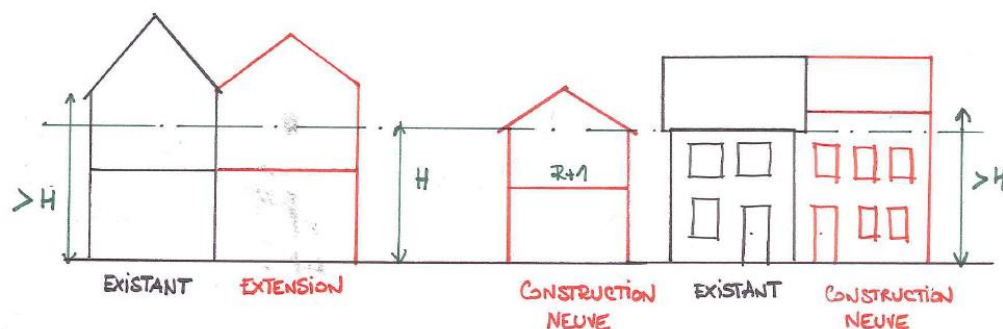
Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 80 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

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

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



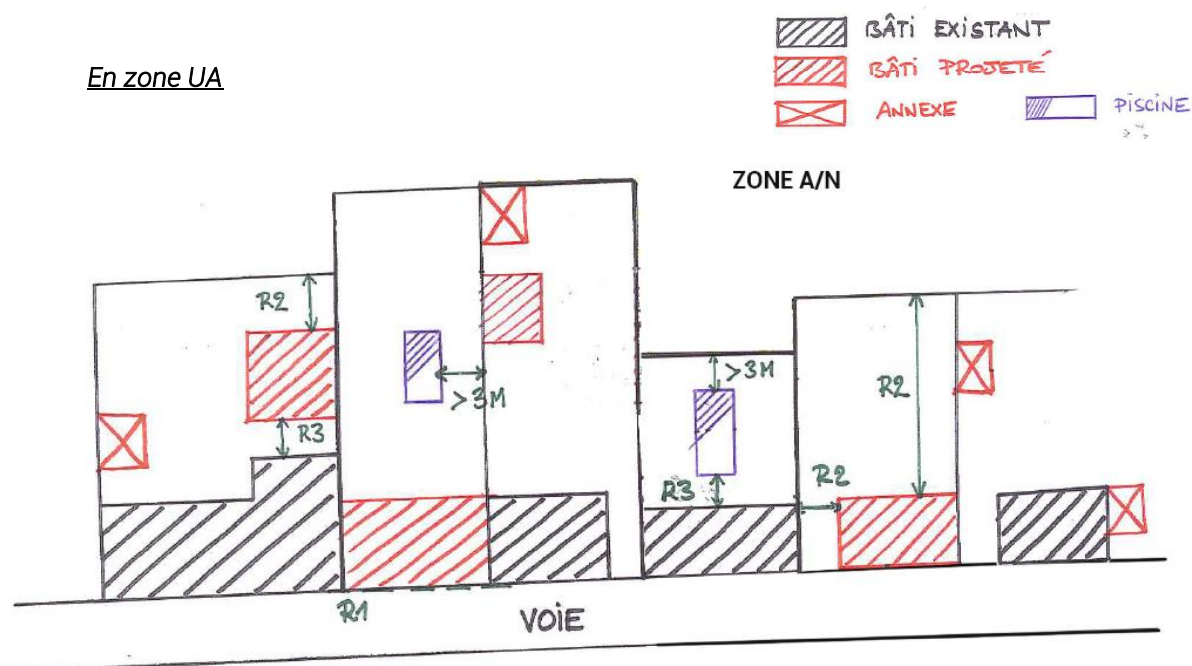
2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

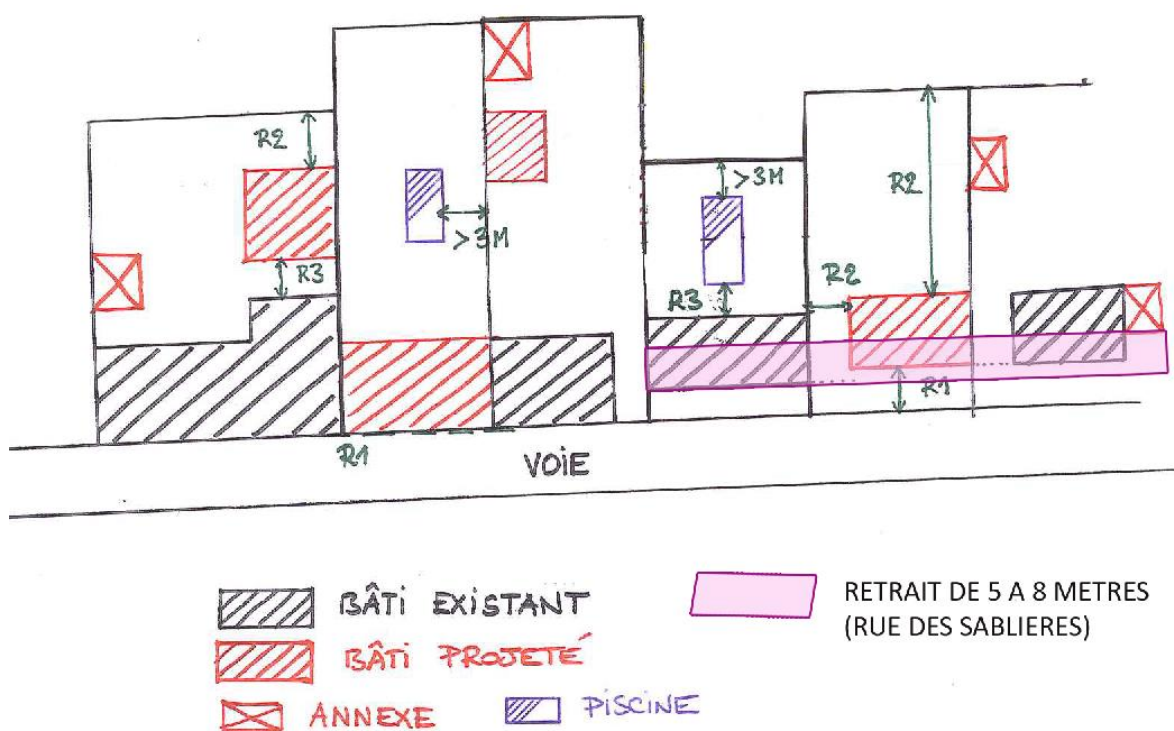
Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

En zone UA



En zone UA1



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

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

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

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

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

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration



architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

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

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,5 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.



Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

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

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

Constructions neuves :

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

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants.

Constructions existantes :

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

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

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

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant.

Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.



Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Devantures commerciales :

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).

Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXème siècle, sont recommandées.

Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter aux rez-de-chaussée.

Les matériaux plastiques sont interdits.

Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.

Lorsque des devantures en applique en bois du XIXème siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.

Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.

Toitures

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

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

Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtiers, solins...doivent être réalisés en mortier de chaux

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.



Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

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

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe.

Les citernes à gaz ou à mazout sont interdites.

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

Les énergies renouvelables

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

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

1/ sur l'emprise publique :



Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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

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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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



2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

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

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

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

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.



2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

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

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

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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



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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

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

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

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

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



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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement en souterrain.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

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

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

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

Au sein de la zone UH, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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



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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

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

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

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

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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

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

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



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

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 25 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 10 mètres minimum de l'axe de la RD 119 ;
- pour les autres constructions : 20 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 8 mètres minimum de l'axe de la RD 119.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas ci-dessus, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de la façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées :

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

Les extensions des constructions existantes pourront déroger aux règles ci-dessus.



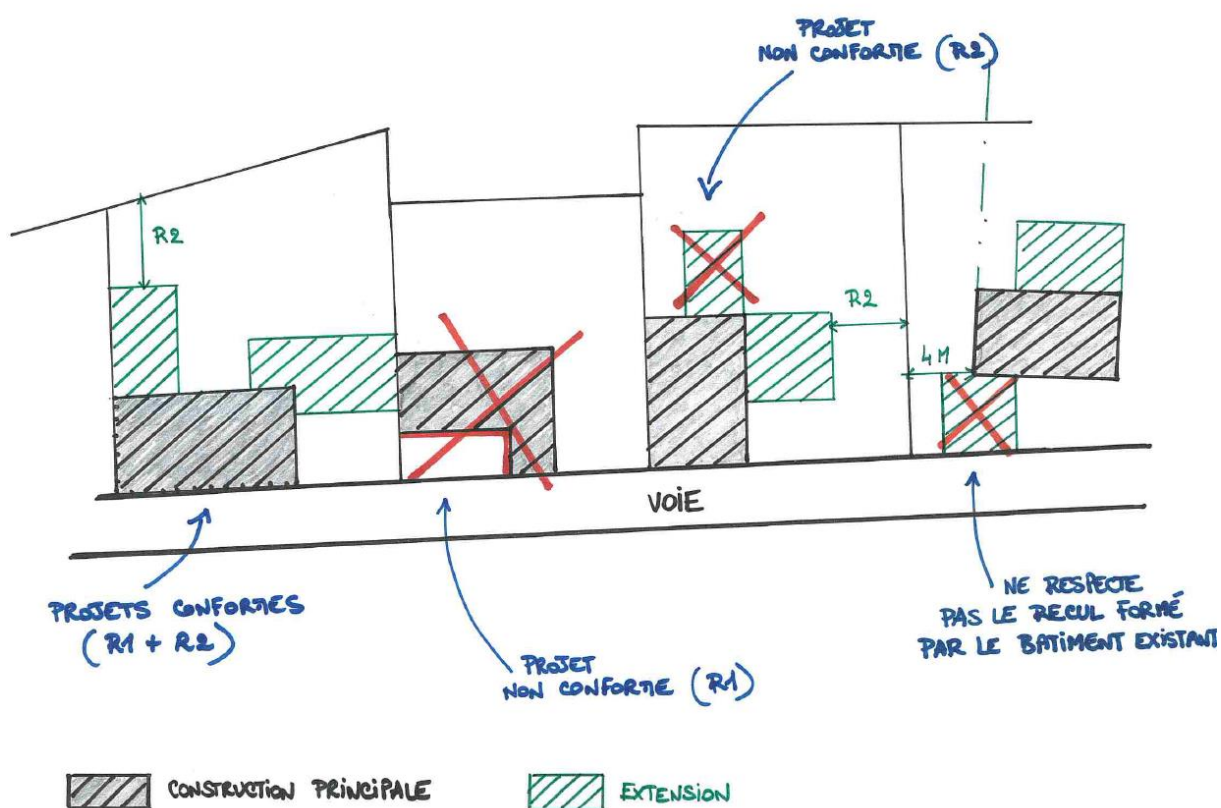
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

- 15 m des berges de la Dordogne et de l'Engranne ;
- 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

Les constructions et les extensions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole.



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

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

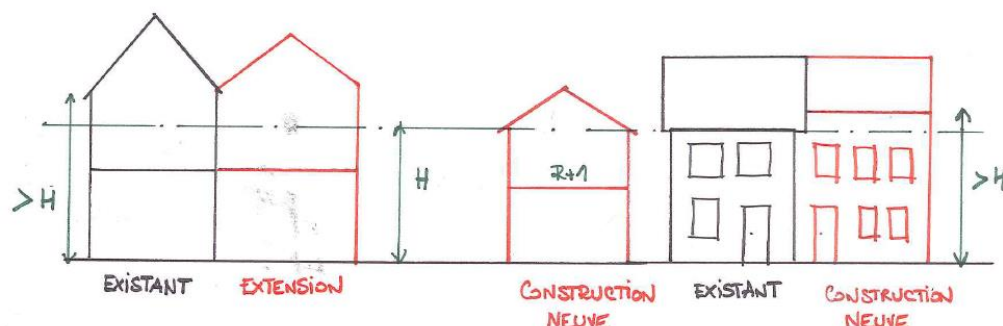
L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

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



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



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. En cas d'une insertion paysagère et du respect de la proportionnalité des constructions existantes dans son environnement, une annexe isolée pourra atteindre jusqu'à 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les annexes des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

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

Les piscines des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

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

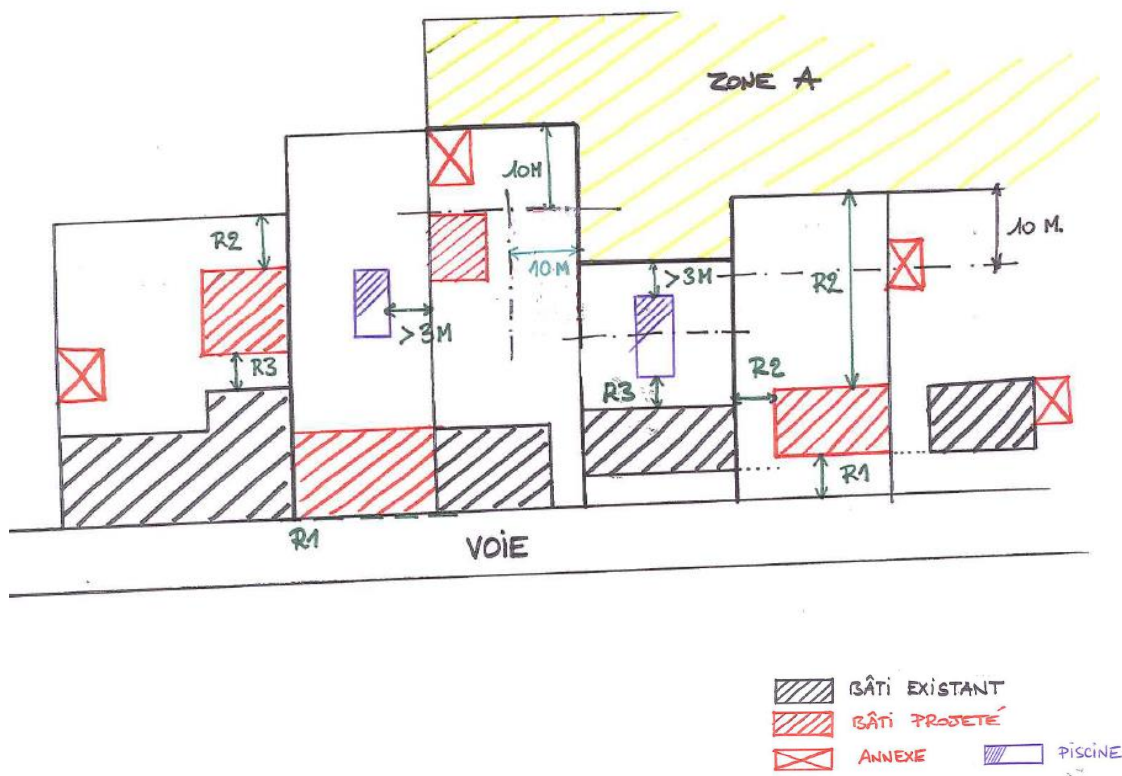
Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

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

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage



remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.



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

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

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

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

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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



L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

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

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,5 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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



Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

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

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

Constructions neuves :

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

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants.

Constructions existantes :

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

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

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

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant.

Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.



Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière pastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Toitures

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

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

Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...doivent être réalisés en mortier de chaux

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

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

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur



implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

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

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :



- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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

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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les espaces libres devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espace libre.

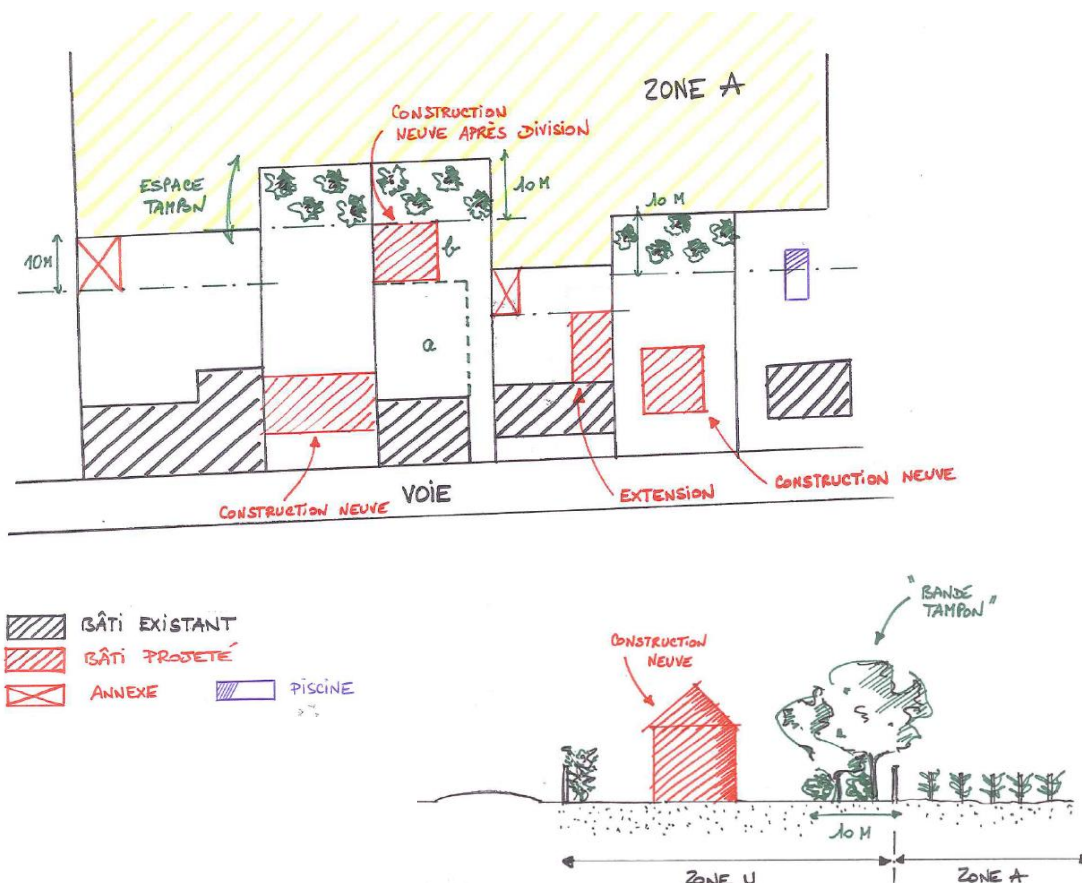
Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.



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

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



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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



2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

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

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

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

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



3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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

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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

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

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

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent



répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité de 5 mètres minimum.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

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



Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

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

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

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

Un sous-secteur UB1 correspond au prolongement urbain du bourg, le long des rues de l'Eglise et de la Sablière, jusqu'à Mondon.

Un sous-secteur UB2 correspond aux extensions récentes des hameaux de Saudon et Pinard.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article 1.2.
- Le **changement de destination** vers la fonction de commerce et activités de services, de commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les **terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les **habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les **parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les **installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les **constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La construction de nouveaux logements dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU.



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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans toute les zones

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

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

Dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU, seules sont autorisées les annexes et les extensions des habitations existantes.

Dans le sous-secteur UB1 uniquement :

Sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dans le sous-secteur UB2 uniquement :

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.



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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



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

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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

En zone UB1

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour toutes les constructions : 75 mètres minimum de l'axe de la RD 670 ;
- pour les habitations : 25 mètres minimum de l'axe de la RD 18 ;
- pour les autres constructions : 20 mètres minimum de l'axe de la RD 18.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas ci-dessus, l'implantation de la future construction ne devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées :

- a) Avec un recul de 5 à 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées,



- b) Avec un retrait différent, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

En zones UB1 et UB2

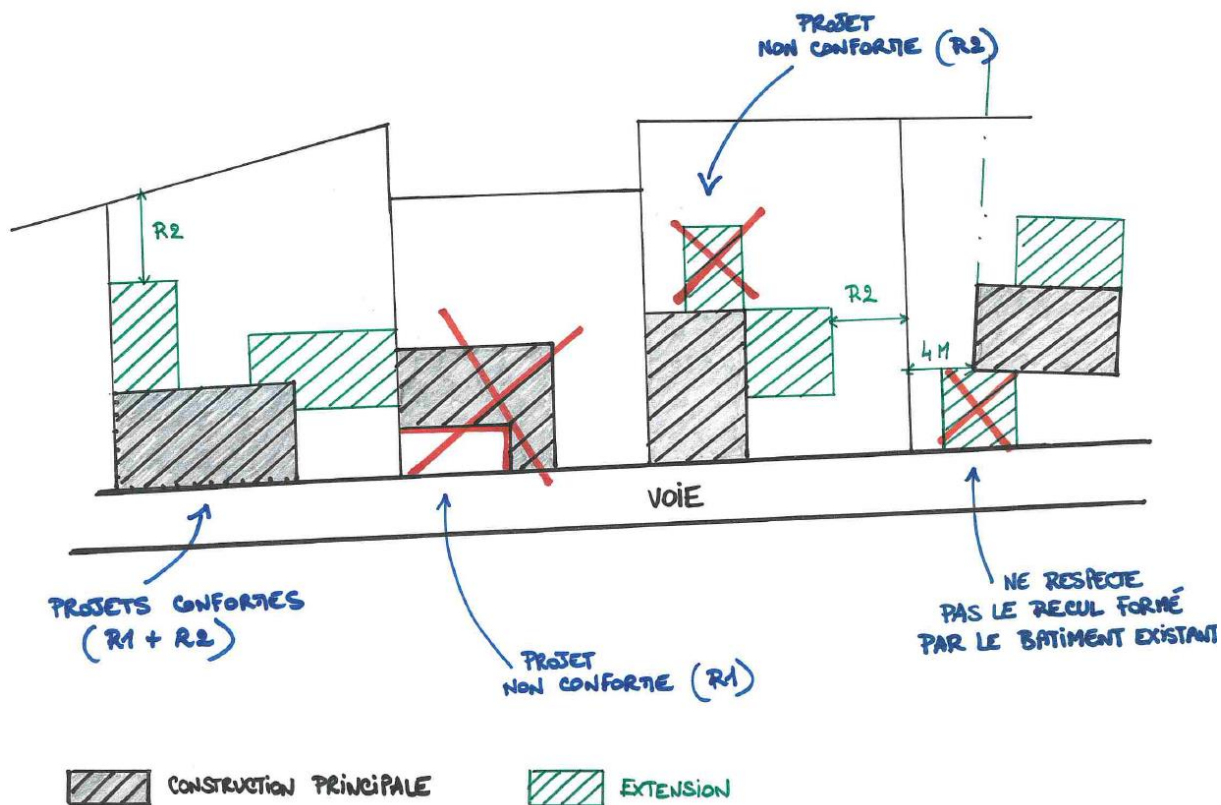
Les extensions ne pourront pas s'implanter avec un retrait inférieur à celui formé par la construction principale.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Les constructions et les extensions devront respecter une distance minimale de recul de :

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



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

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

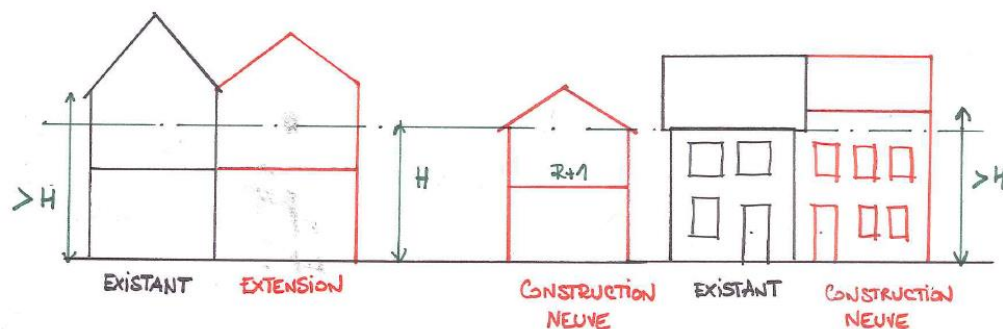
L'emprise au sol maximale des constructions sera de 40 % de l'emprise de l'unité foncière.



Hauteur totale (H) :

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

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



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit. Elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies

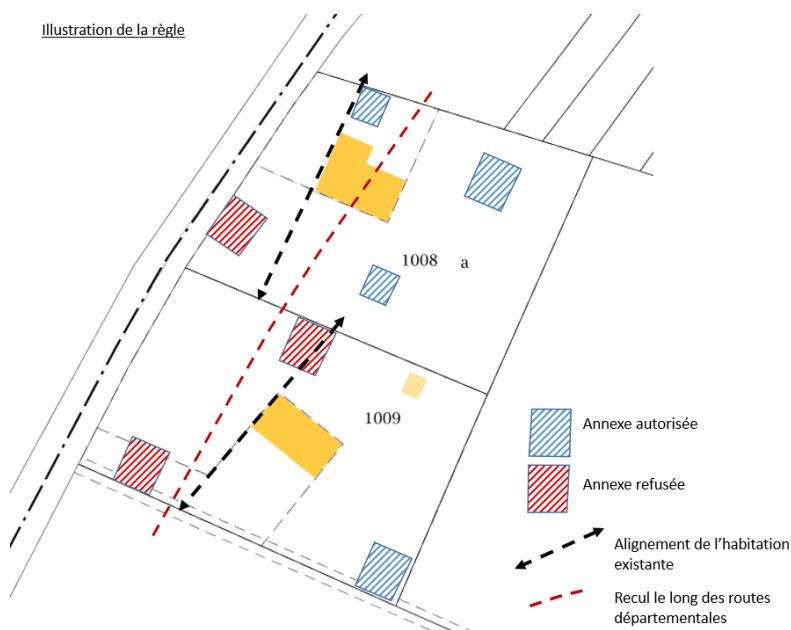
Les annexes des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Les piscines devront respecter un recul minimum :

- de 3 mètres par rapport à des limites séparatives dans les autres cas,
- formé par l'alignement de la construction principale sur les voies.

Les piscines des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Illustration de la règle

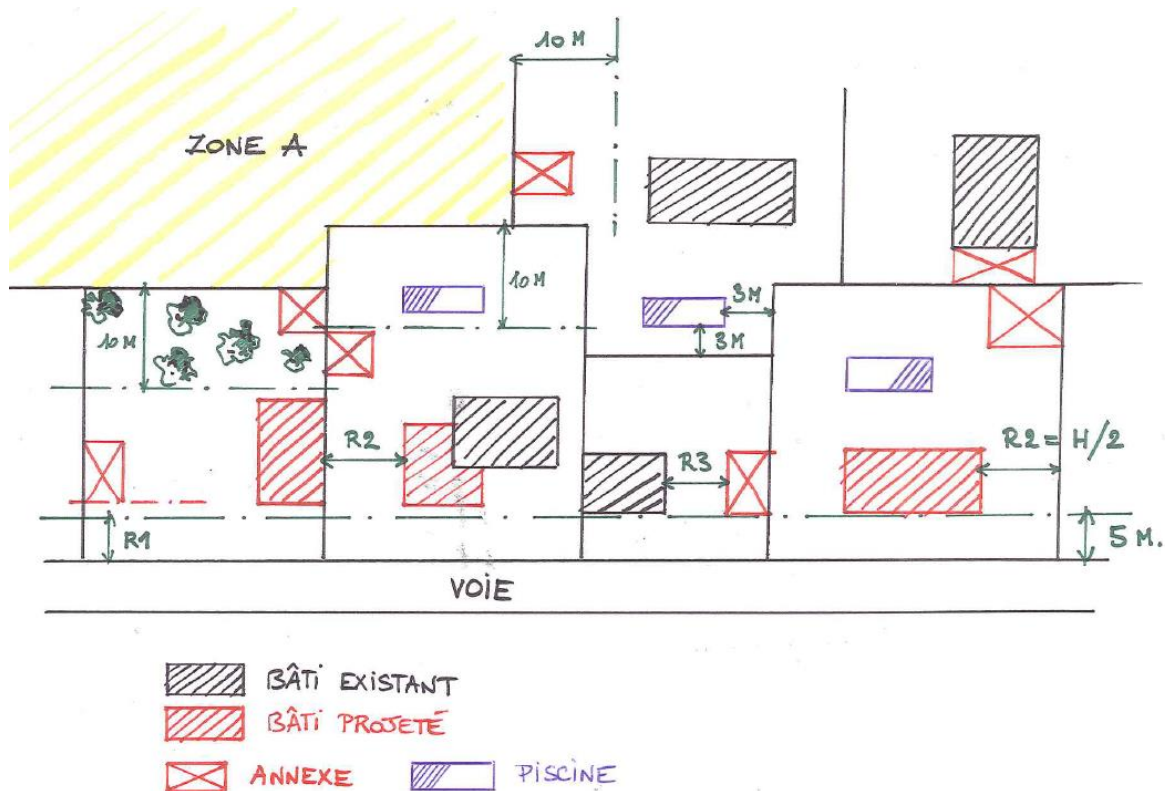


Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et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

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

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

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



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

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

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



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

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

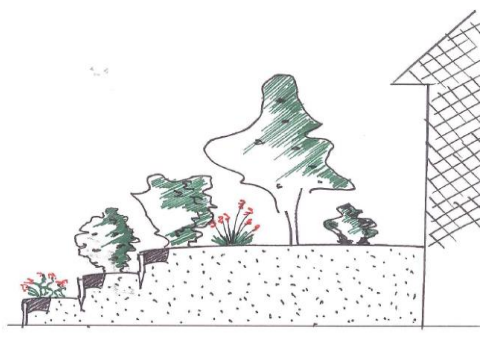
L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

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

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,5 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



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



Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

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

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

Constructions neuves :

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

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants.

Constructions existantes :

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

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



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

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Toitures

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

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

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus.

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.



Eléments divers

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

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

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

Les énergies renouvelables

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

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.



- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois.
- * une haie vive arbustives à essence locale variée.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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

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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie de l'unité foncière du projet.



2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

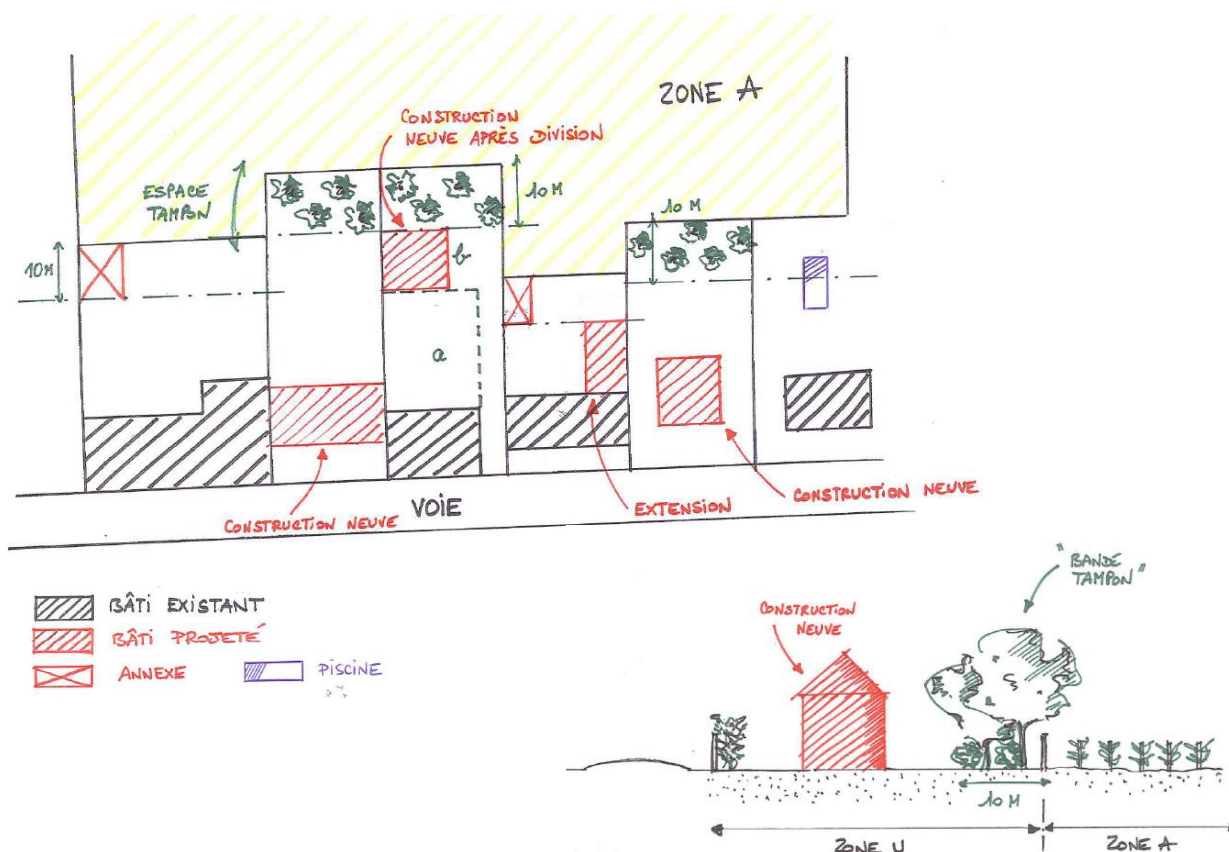
Les espaces libres, jardins ou espaces verts, doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

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



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent



notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

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

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Toutefois dans le cas de changement de destination pour une autre destination que l'habitat, le nombre de places de stationnement correspondra aux places exigées au 2.4.1.

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

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

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

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

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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



Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés devront être réalisées sur le terrain d'assiette.
Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements perméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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

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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

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

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



3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité de 5 mètres minimum.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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



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

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

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

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

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

Au sein de la zone UE, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- **Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article 1.2.**
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances



- **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

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

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

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

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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

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



1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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



> Règles applicables aux constructions existantes

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Non réglementé.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

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

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

Non réglementé.

Hauteur totale (H) :

Non réglementé.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

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



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

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

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

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

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

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

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

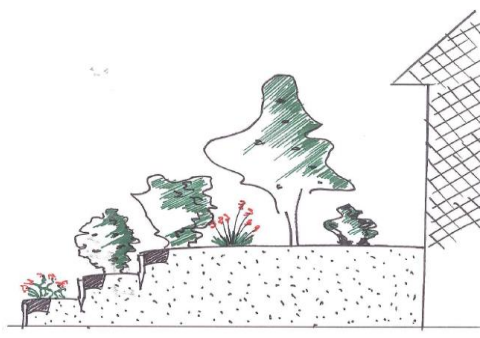
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

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



- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,5 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

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

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

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



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

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

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

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

Les énergies renouvelables

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

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

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

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



L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

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

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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

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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non règlementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non règlementé.

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

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

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

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

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements perméables sur au minimum 50% de l'emprise de l'aire de stationnement.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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



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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

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

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

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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



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

3.2.3 Voies en impasse

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

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.



3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

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

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

Au sein de la zone UY, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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



sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque, notamment lorsqu'elle est soumise au PPRI.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

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

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

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

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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

- **Les constructions** destinées aux entrepôts, bureaux, aux commerces de détail et aux services sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes :

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



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), ou les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum**.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions et les extensions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- 15 m des berges de la Dordogne et de l'Engranne ;
- 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

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

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

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

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

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

Emprise au sol (ES) :

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

Hauteur totale (H) :

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

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



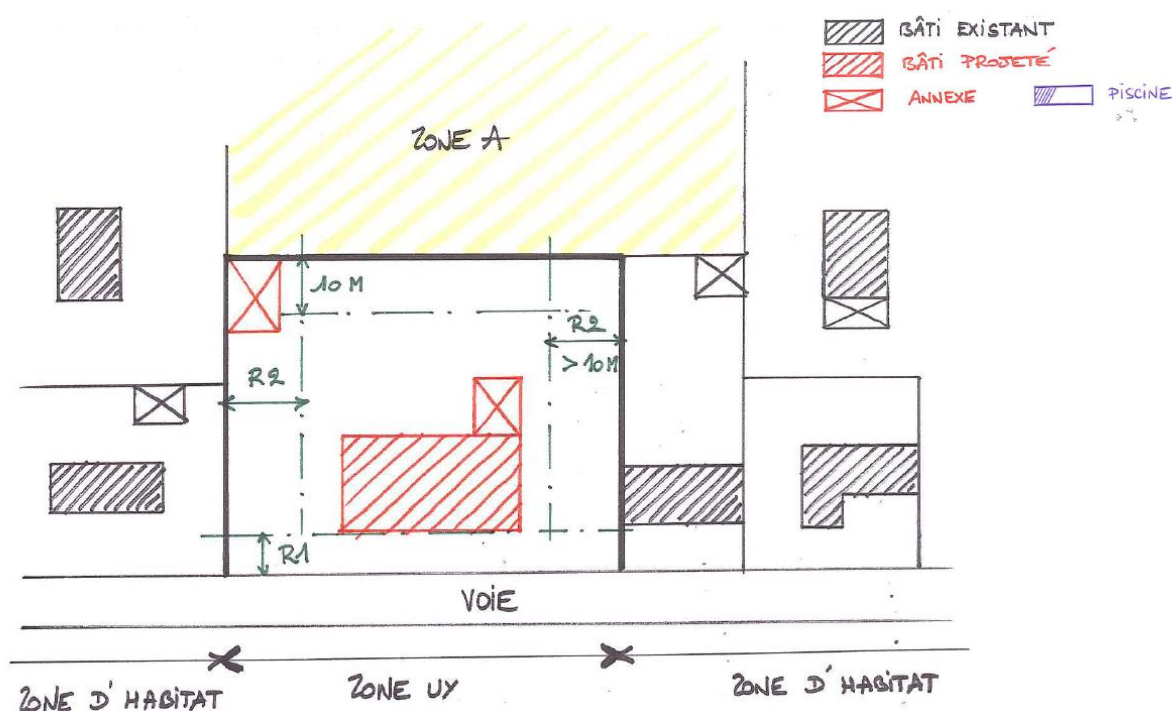
2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

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

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

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



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

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

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

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



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

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

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

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



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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.



2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Façades des constructions

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

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

Bâtiments à usage d'activités :

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

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

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

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

Constructions à usage d'habitation :

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

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

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

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

- soit maintenir la composition générale existante,



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

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

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

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

Toitures

Bâtiments à usage d'activités :

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

Constructions à usage d'habitation :

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

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

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus.

Éléments divers

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

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

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

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils



doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement, sauf pour les clôtures concernées par le PPRI.

1/ sur l'emprise publique :

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

2/ en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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



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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

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



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

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non règlementé.

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

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

2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

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

Pour les livraisons :

- * si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- * si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- * si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5 Normes de stationnement des deux-roues

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

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

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

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

2.4.6 Modalités de réalisation du stationnement

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



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

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

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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

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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

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

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

3.2- Conditions de desserte par la voirie



3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

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

3.2.3 Voies en impasse

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

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

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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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



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

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

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

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

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

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate ont une capacité suffisante permettant d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone comprend deux secteurs :

- *Un secteur 1AUA constituant l'extension urbaine, composée principalement d'habitations, dans le prolongement de la structure ancienne du bourg Saint-Jean-de-Blaignac ;*
- *Un secteur 1AUY permettant d'accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.*

Ces secteurs sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les constructions devront être conformes au règlement écrit et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Dans toute les zones :

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



En zone 1AUA

Les constructions nouvelles destinées au commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, ainsi que le changement de destination vers ces activités.

En zone 1AUY

Les constructions nouvelles et le changement de destination vers les fonctions de commerce de détail ainsi que l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 1.2.3.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

Non règlementé.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans toute les zones :

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

En zone 1AUY

- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO » sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....



1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans toute les zones

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

En zone 1AUA

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent au sein d'une opération d'ensemble de la zone et, que les équipements et réseaux internes à la zone soient réalisés.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des densités minimales de 10 logements par hectare devront être respectées, le calcul s'appliquant sur l'ensemble de l'assiette de l'opération, y compris les surfaces réservées à la voirie mais hors bassin de rétention des eaux pluviales.
- Les constructions et les extensions destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...) et de desserte (largeur, giration, ...).

En zone 1AUY

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

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

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

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

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

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

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

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme) – sauf secteur 1AUA

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes

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



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

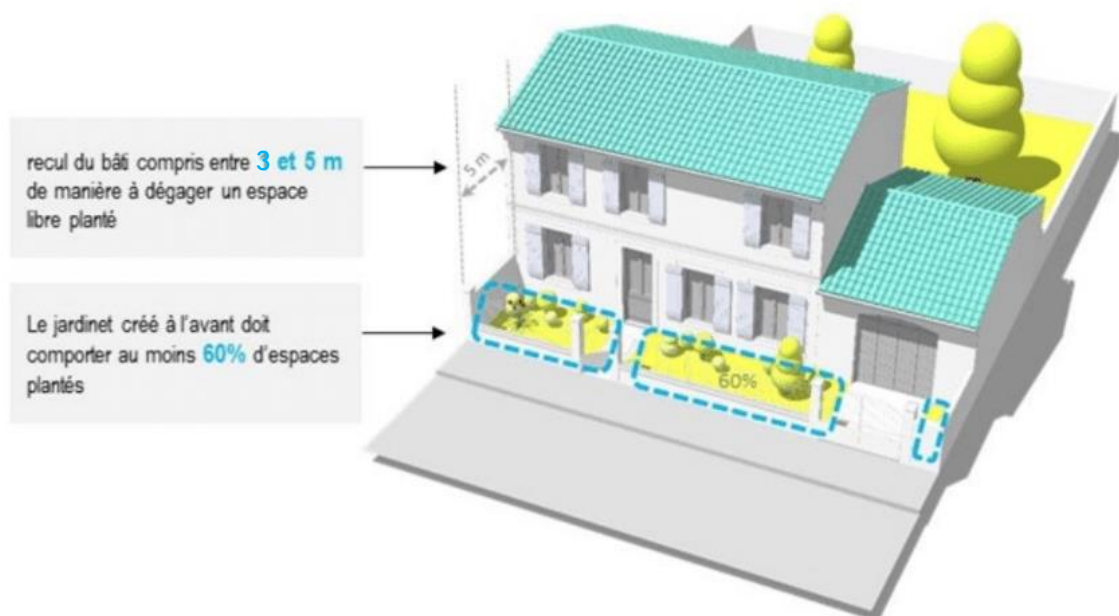
Retrait (R1) par rapport aux voies :

En zone 1AUA

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées :

- à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- avec un recul de 3 à 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées, sous réserve que l'espace libre compris entre la construction et la voie soit aménagé avec au moins 60% d'espaces verts et qu'une clôture en limite de voirie assure la continuité de l'alignement (voir schéma ci-dessous)

Schéma illustratif



- avec retrait différent, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Les extensions ne pourront pas s'implanter avec un retrait inférieur à celui formé par la construction principale.

En zone 1AUY

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris), ou les extensions des constructions existantes devront respecter un recul minimum de 35 mètres de l'axe de la RD 670 et avec un retrait de 10 mètres minimum de la RD 18.



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

En zone 1AUA

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

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment principal sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

En zone 1AUY

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

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

Les constructions, autre que les annexes, devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec la zone A.

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

En zone 1AUA

Non règlementé.

En zone 1AUY

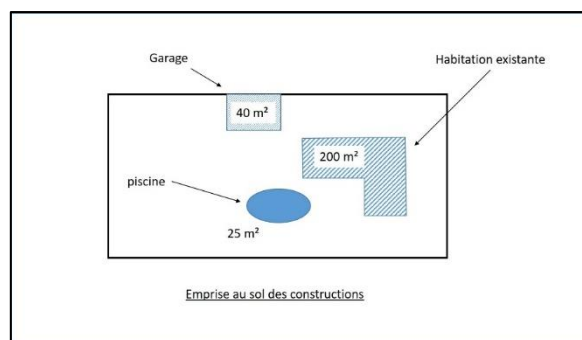
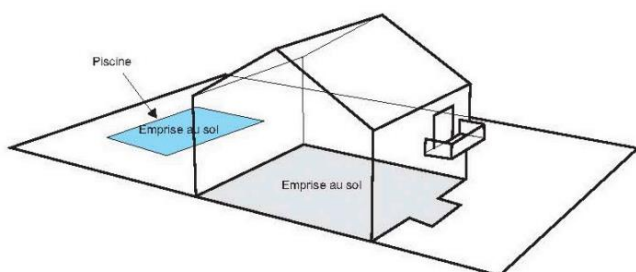
La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

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

Emprise au sol (ES) :

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

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



Hauteur totale (H) :

En zone 1AUA

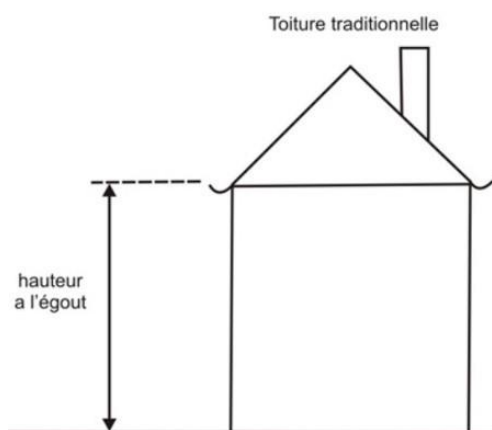
La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau.

En zone 1AUY

La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres** à l'égout.

En zones 1AUA et 1AUY

Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

Dans l'ensemble des zones

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

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

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

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

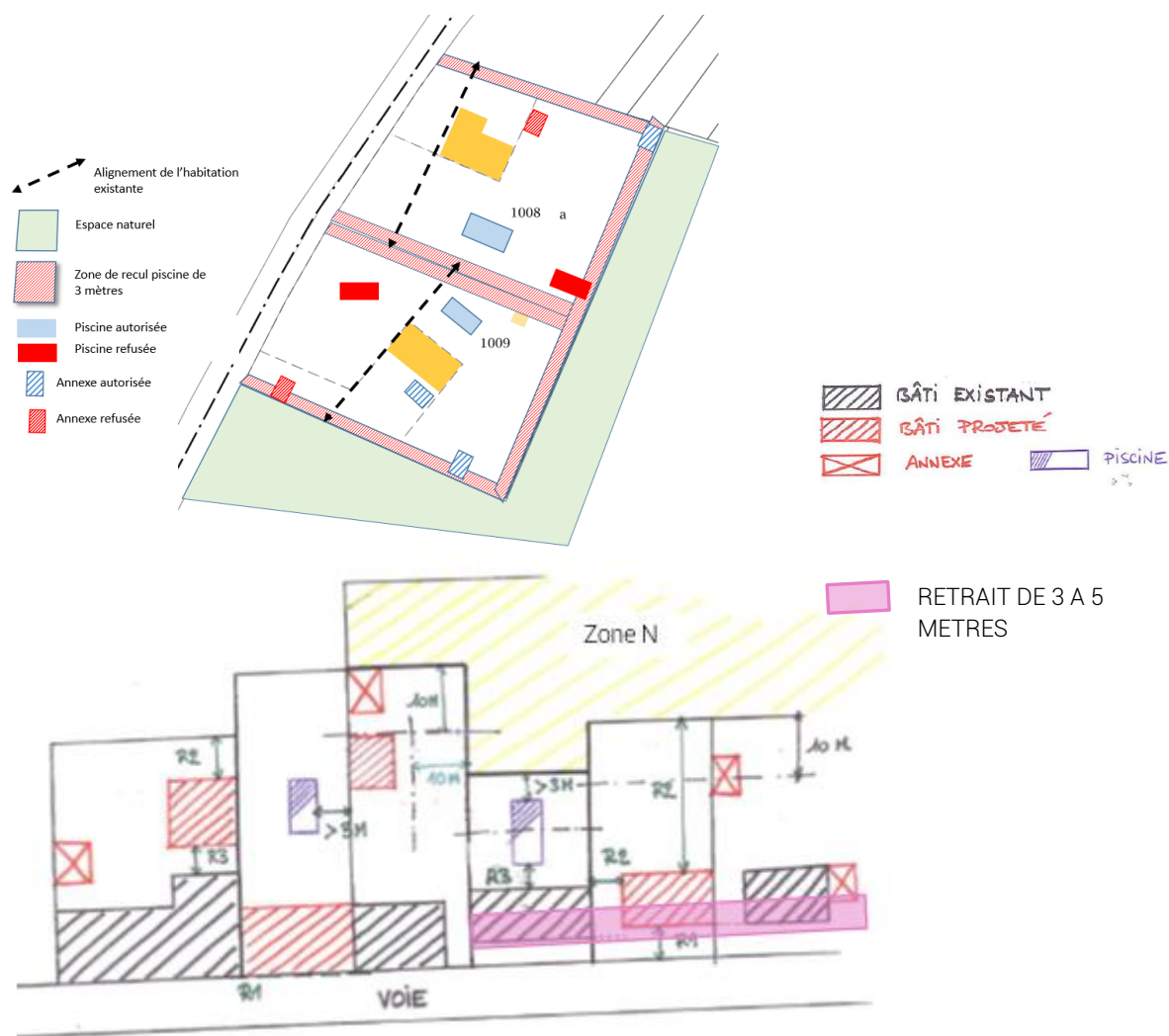


L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage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

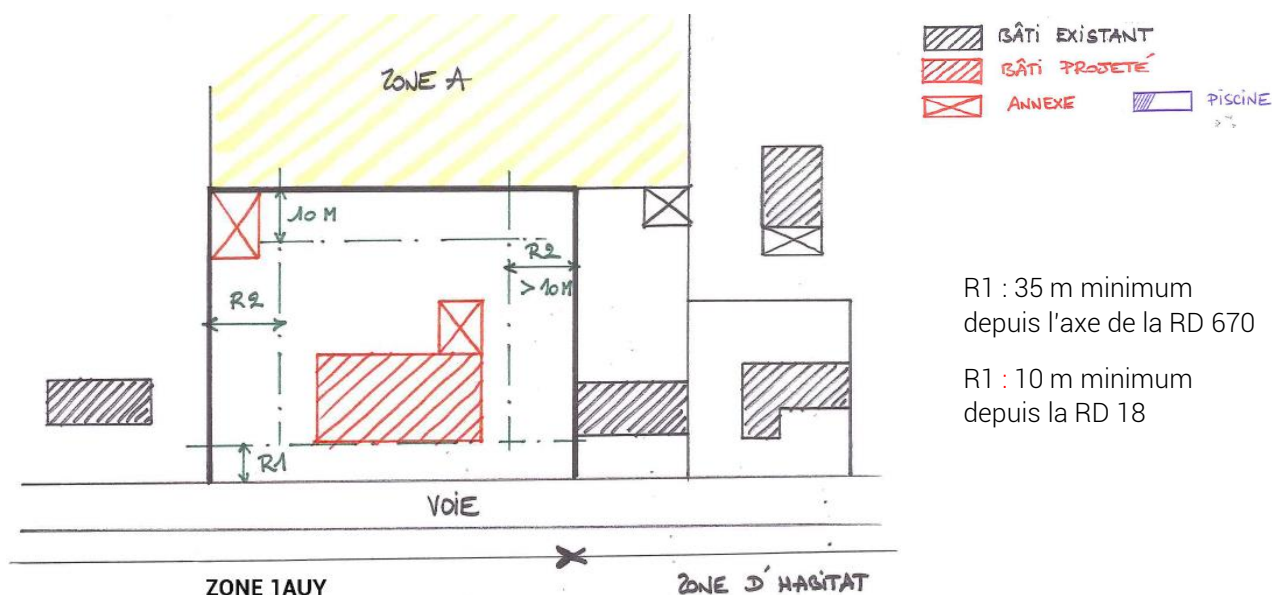
En zone 1AUA

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

Les annexes isolées et les piscines des habitations devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies.



En zone 1AUy



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

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

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

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

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration



architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

En zone 1AUA

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

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,5 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.

En zone 1AUU

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain.



Dans l'ensemble des zones

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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.



Façades des constructions

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

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

En zone 1AUA

Constructions neuves :

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

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. Toutefois, les baies vitrées sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit. L'ensemble de ces ouvertures devront respecter un rythme vertical en façade.

Dans le cas d'une implantation de la construction nouvelle avec pignon sur rue, cette façade devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné (végétalisation du mur, etc.) et elle devra disposer d'au moins une ouverture.

Constructions existantes :

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

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

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

En zone 1AUY

Bâtiments à usage d'activités :

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

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

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

Les couleurs des revêtements de façade sont à choisir dans les gammes de gris, brun ou vert foncé. La couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles occupent une surface inférieure à 10% de la façade.



Constructions à usage d'habitation :

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

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

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

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

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

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

Toitures

En zone 1AUA

Les constructions principales devront respecter le sens du faitage indiqué dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Dans les autres cas, les constructions devront respecter un sens de faitage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

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

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

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

En zone 1AUY

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

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.



Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

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

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe.

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

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

Les énergies renouvelables

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

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.



Les clôtures

En zone 1AUA

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois.
- * une haie vive arbustives à essence locale variée.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, complété d'une haie végétale, n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

En zone 1AUY

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

1/ sur l'emprise publique :

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

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

2/ en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies.



2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Sans objet.

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

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Dans l'ensemble des zones

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

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

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

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

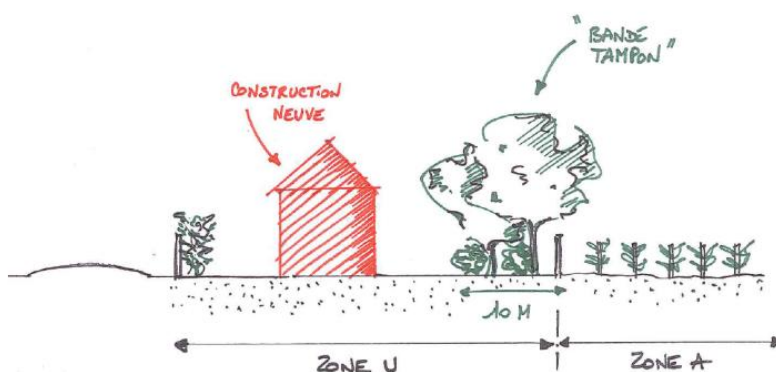
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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



En zone 1AUy

Dans le cas où l'urbanisation, toute construction nouvelle autre que les annexes, se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone 1AUy.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

En zone 1AUA

Les dépôts et stockages réalisés directement en façade sur voirie sont interdits.

En zone 1AUy

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour les constructions à destination de restauration : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.



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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

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

Pour les livraisons :

- * si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- * si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- * si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5 Normes de stationnement des deux-roues

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

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

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

- pour les opérations de 2 logements et plus : 1 emplacement par logement



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

2.4.6 Modalités de réalisation du stationnement

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

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Elles devront être aménagées avec des revêtements majoritairement perméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions règlementaires générales

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

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

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

3.1.2 Nombre et localisation des accès

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

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

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.



- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

En zone 1AUA

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

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

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité de 5 mètres minimum.

En zone 1AUY

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

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

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

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

3.2.3 Voies en impasse

En zone 1AUA

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

En zone 1AUY

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



3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Une emprise aménagée (trottoirs, etc.) destinée à la circulation piétonne ou des cycles pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers est imposée, en conformité avec la réglementation sur l'accessibilité.

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

3.3.1 Eau potable

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

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Dans toutes les zones

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

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

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

En zone 1AUA

Conformément à l'Orientation d'aménagement et de programmation, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la création d'un espace de gestion des eaux pluviales et de ruissellement pour l'ensemble du site, prévu pour assurer la collecte et le stockage éventuel. De plus, l'aménagement de la zone doit être conçu pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de fossés, noues paysagères et ouvrages d'assainissement pluvial.



3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement en souterrain.

L'intégration des coffrets (d'électricité, du gaz, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse au sein des clôtures. Les poubelles devront être stockées dans un aménagement à l'intérieur de la clôture ou à l'intérieur de la construction afin de garantir leur insertion paysagère.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

3.3.6 Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

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

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

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

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- Toutes constructions nouvelles.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

Non règlementé.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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



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

et

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

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

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

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

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

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

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

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



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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes :

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

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

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

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

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

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

Non réglementé.

Hauteur totale (H) :

Non réglementé.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Non réglementé.



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

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

Non règlementé.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Non règlementé.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Non règlementé.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

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

2.3.1 Espaces Boisés Classés

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

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

Non règlementé.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Non règlementé.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Non règlementé.



2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non réglementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Non réglementé.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Non réglementé.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Non réglementé.

3.1.3 Traitement des accès

Non réglementé.



3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Non réglementé.

3.2.3 Voies en impasse

Non réglementé.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

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

3.3.1 Eau potable

Non réglementé.

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

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

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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



Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Non règlementé.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes)

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

Un sous-secteur AT correspond à un espace dédié aux activités touristiques, principalement d'hébergement touristique en lien avec l'activité agricole.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, élément du patrimoine architectural), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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



1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

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

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

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres, et
- qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- ou
- qu'ils soient liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

En zones A et AT, sont autorisées :

Les constructions et installations à destination agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. La construction doit concerner le logement du chef d'exploitation ; elle ne sera autorisée que dans le cas où sa présence est indispensable à l'exercice de son activité.

En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation. La pérennité de l'installation agricole devra être justifiée par une étude économique du projet agricole.

Concernant le logement des salariés, la construction doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- la construction doit être demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié ;
- l'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction ;
- la construction doit être implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller ;
- la présence sur place du salarié doit être justifiée par des nécessités réelles de surveillance et de travail.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 mètres maximum de ceux-ci. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En zones A et AT, sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole :



- L'aménagement et les travaux d'entretien des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

- Les opérations prévues en emplacement réservé.

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,

- * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 70 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination autre que ceux définis ci-dessous.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le **changement de destination à vocation « d'hébergement hôtelier et touristique » ou « des salles d'art et**



de spectacles liées à la mise en valeur du patrimoine, de la tradition et de la culture locale » des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.

En zone AT seulement :

La restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou la construction d'annexes auxdites constructions à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante.

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Elément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le **changement de destination à vocation « d'hébergement hôtelier et touristique » ou « des salles d'art et de spectacles liées à la mise en valeur du patrimoine, de la tradition et de la culture locale » des constructions existantes repérées aux documents graphiques** sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

Définition et principes (cf. lexique)

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

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme



limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

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

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

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

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

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

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

> Règles applicables aux constructions existantes :

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

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour toutes les constructions : 75 mètres minimum de l'axe de la RD 670 ;
- pour les habitations : 25 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 10 mètres minimum de l'axe des RD 119 ;
- pour les autres constructions : 20 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 8 mètres minimum de l'axe des RD 119.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour les annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.

Dans tous les cas ci-dessus, l'implantation de la future construction ne devra pas aggraver la visibilité et

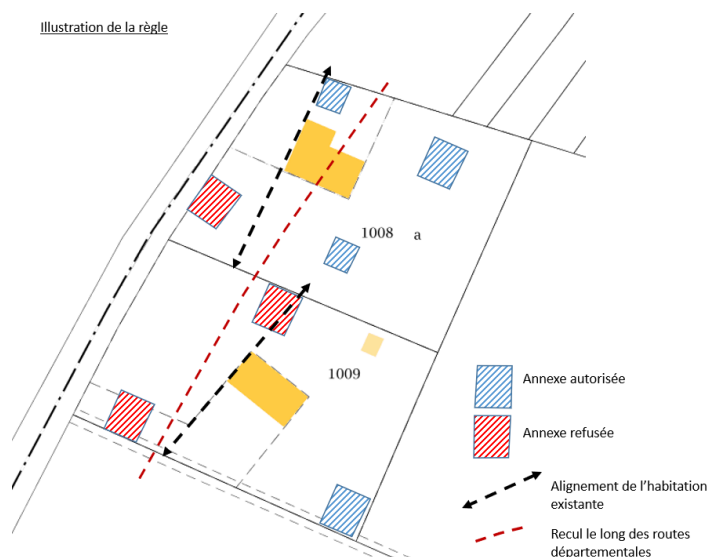


la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.

Illustration de la règle



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

En zones A et AT :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- 15 m des berges de la Dordogne et de l'Engranne ;
- 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone naturelle protégée.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

En zone AT :

Les piscines devront être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et devront respecter un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone A (agricole),
- 3 mètres par rapport à des limites séparatives dans les autres cas.

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

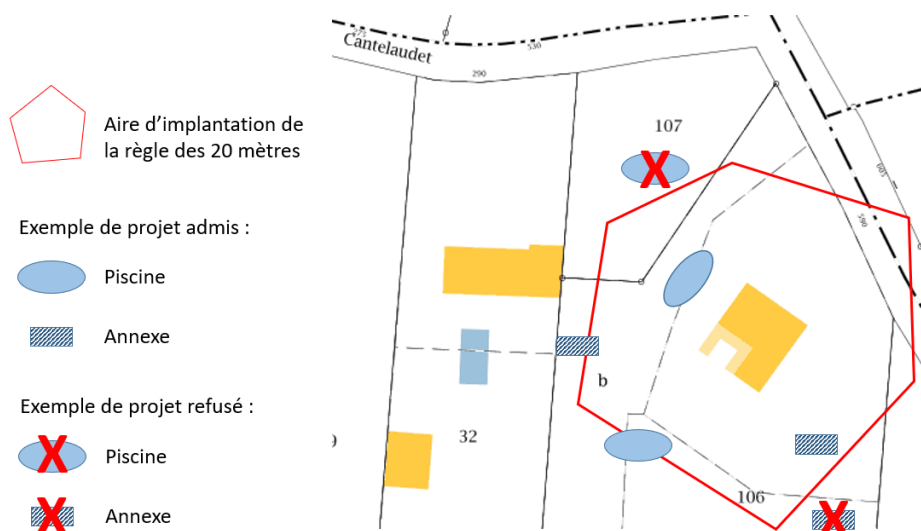
En zones A et AT :

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

En zone AT :



Les annexes et piscines des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de ce bâtiment.



Emprise au sol (ES) :

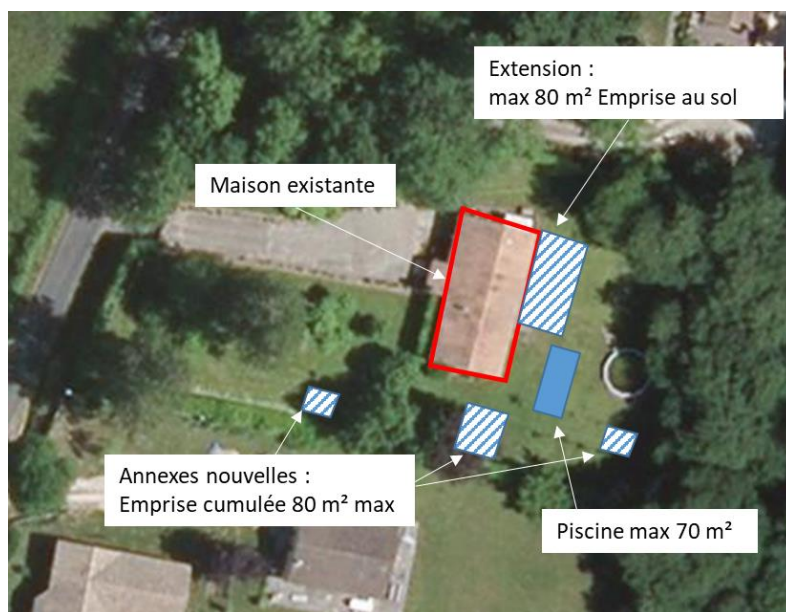
En zones A et AT :

Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

* 70 m² pour le bassin des piscines

* 80 m² pour les autres annexes de type abris ou garages (surface cumulée)

* 80 m² pour l'extension des habitations existantes (réalisés en une ou plusieurs fois)



La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

L'emprise au sol maximale autorisée pour les bâtiments liés à une exploitation agricole sera appréciée au regard de la cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées, le cheptel, le matériel et les installations existantes.

En zone AT :

L'emprise au sol maximale autorisée (surface cumulée, réalisée en une ou plusieurs fois) pour les bâtiments liés à une destination d'hébergement hôtelier et touristique sera de :

* 70 m² pour le bassin des piscines ;



* 20% de l'emprise totale existante à la date d'approbation du PLU, pour les autres annexes et les extensions.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions à usage agricole ne peut excéder **9 mètres**.

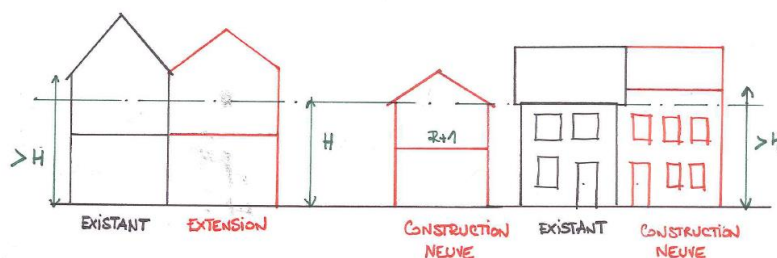
La hauteur absolue des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

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

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- Pour les bâtiments agricoles spécifiques (type silos) nécessitant une hauteur plus importante.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

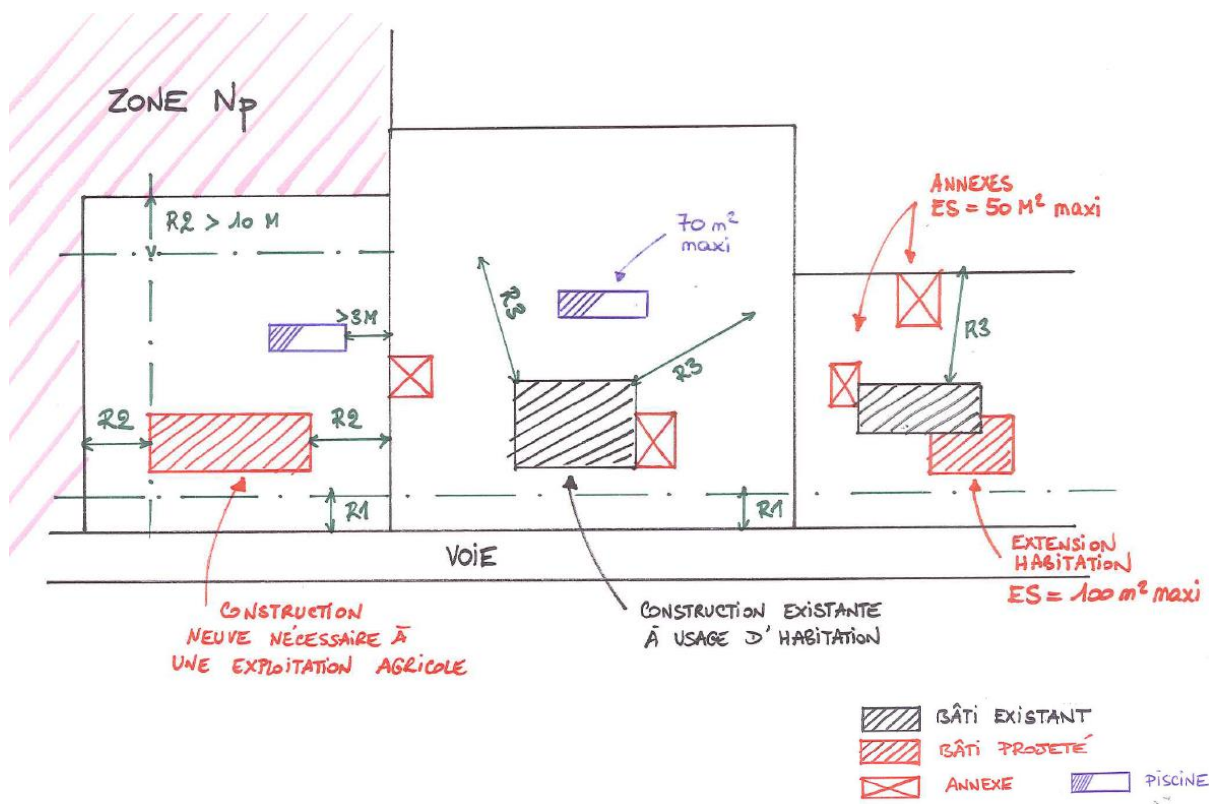
L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable.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

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

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



constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).



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

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

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

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

Le changement de destination à vocation « d'hébergement hôtelier et touristique » ou « des salles d'art et de spectacles liées à la mise en valeur du patrimoine, de la tradition et de la culture locale » des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention "bâtiments autorisés à changer de destination" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - * les bâtiments principaux identifiés,
 - * les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,



- * les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

La production d'énergie photovoltaïque ne justifie pas la construction d'un bâtiment agricole. Tout projet de nouveau bâtiment agricole surmonté de panneaux photovoltaïques doit présenter un caractère de nécessité au regard de l'activité agricole exercée.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions à destination agricole

L'implantation du bâtiment doit être réfléchie en regroupant les bâtiments d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.

Le relief sera pris en compte, ainsi il faudra éviter une construction en ligne de crête, en fond de vallée ainsi que dans des paysages ouverts pour limiter l'impact visuel et suivre, au contraire, les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage.

Les constructions de faible hauteur sont fortement recommandées. Autant que possible, des volumes réduits, bas et fractionnés seront utilisés de façon à briser l'effet de masse.

Insertion des constructions dans la pente

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

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





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

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

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

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

Façades des constructions

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

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

Constructions neuves destinées à l'habitat :

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



Constructions existantes destinées à l'habitat :

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

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

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

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

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

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

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Dispositions pour les bâtiments d'exploitation :

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Le bardage bois devra être en pose verticale.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre (gris ou bruns) et mate. Le bardage sera de couleur plus sombre que le soubassement et différente de celle de la toiture. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment agricole, une unité de matériaux sera recherchée.

Les bâtiments abritant des animaux, du matériel ou du fourrage devront obligatoirement être clos sur une des façades longitudinales.

La hauteur des soubassements sera limitée au strict nécessaire. Il est recommandé de respecter une proportion de soubassement de 1/4 à 1/3 de la hauteur du pan. La couleur du soubassement se rapprochera des teintes du bâti local.

Toitures

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



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

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

Les couvertures de toit des bâtiments liés à l'exploitation agricole :

- doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...). La teinte de la toiture doit être plus sombre que les murs. Les matériaux brillants et de couleurs claires sont proscrits.
- seront à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit. Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture et de varier les volumes afin d'atténuer la masse imposante d'un volume unique.

Architecture Innovante

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

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).



Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.



2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

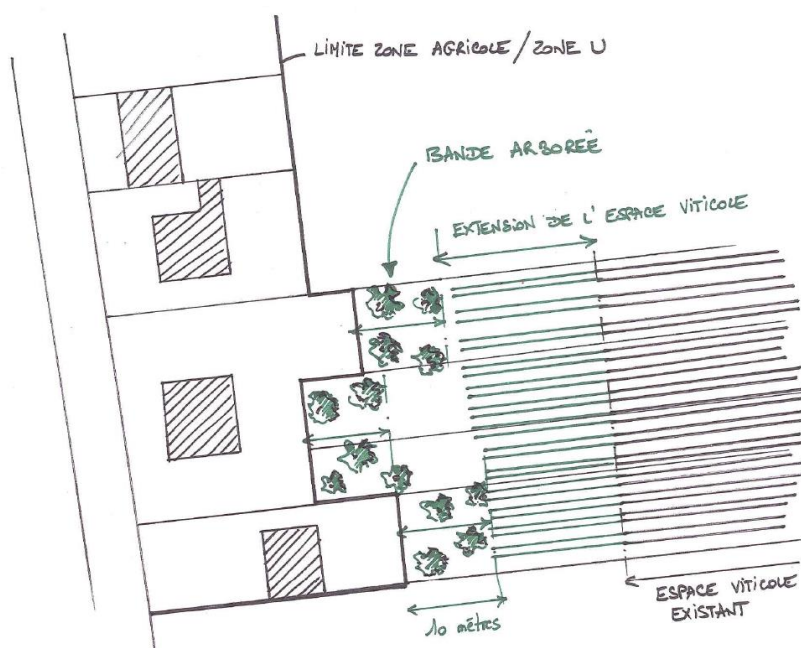
Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Pour les projets liés à une exploitation viticole :

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone U ou AU sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m de largeur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles composant ce futur espace agricole.



De façon générale, les franges et les zones de contact avec l'urbanisation devront le plus possible être aménagées afin d'éviter toute diffusion de produits phytosanitaires hors des parcelles plantées, par exemple avec des haies denses et jointives ; ces mesures sont à intégrer lors de constructions d'annexes ou extensions de bâtiments agricoles.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera exigé, pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Dans le cas de changement de destination en vue de la création d'hébergement hôtelier ou touristique, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement à raison d'1 place par chambre et 1 place par gîte créés.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Il sera exigé, pour les constructions à destination agricole, un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements perméables.





3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...



3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.



Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve, nécessitant une connexion internet, doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte.

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes).

Cette zone naturelle se divise en :

- **Un sous-secteur NCA** correspond aux espaces soumis au risque de carrières souterraines sur lesquels sont interdits tous type de constructions (prise en compte des périmètres d'effondrement possibles) ;
- **Un sous-secteur NRF** correspond aux espaces soumis au risque d'effondrement de falaises sur lesquels sont interdits tous type de constructions ;
- **Un sous-secteur NP** correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000, la ZNIEFF de type 2 et les zones humides.

Au sein de ces 3 sous-secteurs, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.



1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

En zone N

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

En zone NP

Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article 1.2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser sa découverte.

En zone NCA et NRF

Toutes les occupations et utilisations du sol.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque, notamment lorsqu'elle est soumise au PPRI.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

En zones N et NP

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).



- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que la maintenance ou la modification de ces ouvrages, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,

- * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

En zone N

- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 70 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)



1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, culturel et architectural à préserver** » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes (cf. lexique)

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.



> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Dans toutes les zones

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour toutes les constructions : 75 mètres minimum de l'axe de la RD 670 ;
- pour les habitations : 25 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 10 mètres minimum de l'axe des RD 119 ;
- pour les autres constructions : 20 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et 8 mètres minimum de l'axe des RD 119.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour les annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.

Dans tous les cas ci-dessus, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

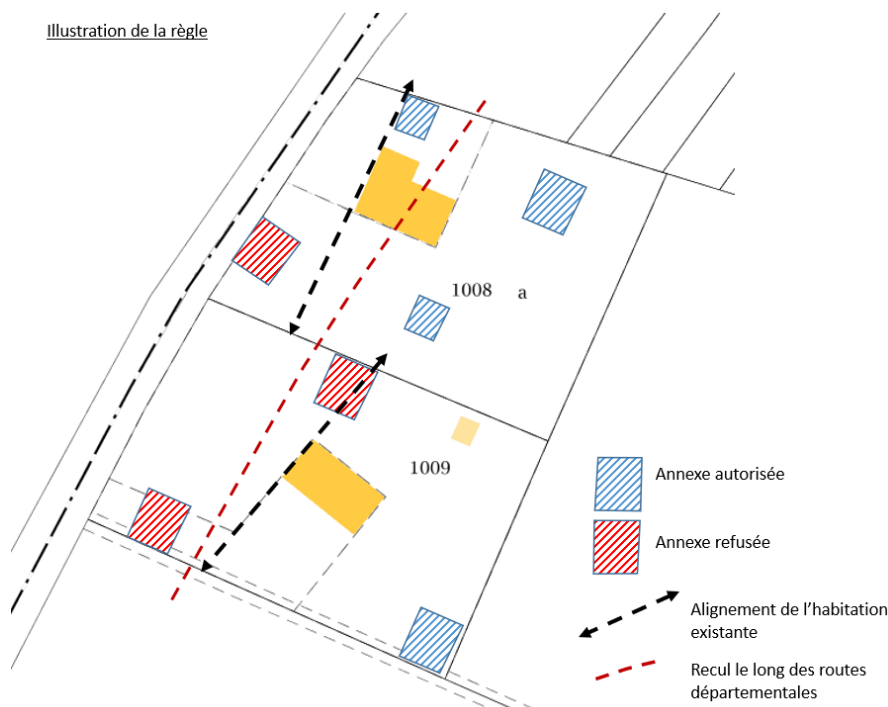
En zone N

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées,

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.



Illustration de la règle



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Dans toutes les zones

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- 15 m des berges de la Dordogne et de l'Engranne ;
- 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

En zone N

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

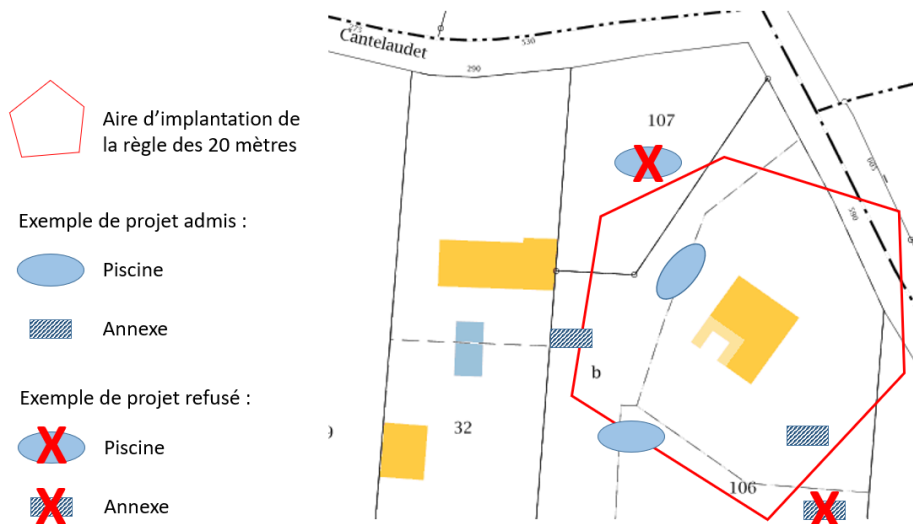
Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

En zone N

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.





Dans les autres zones

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

En zone N

Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

* 70 m² pour le bassin des piscines

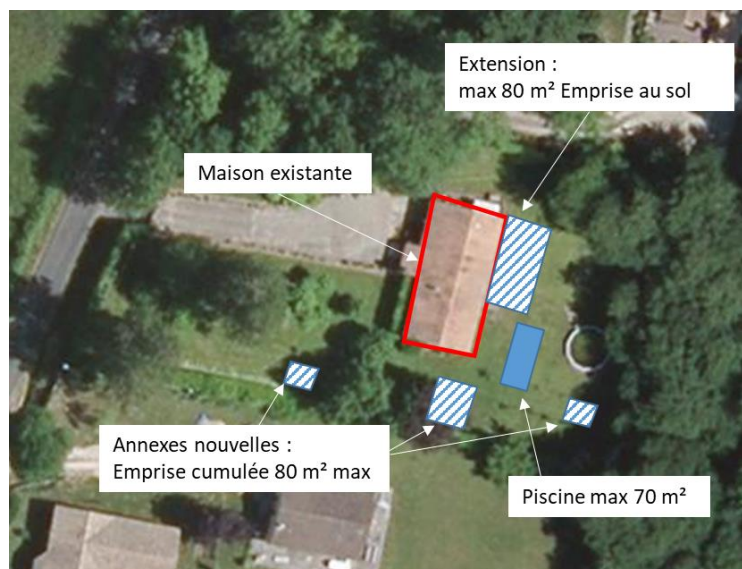
* 80 m² pour les autres annexes de type abris ou garages (surface cumulée)

* 80 m² pour l'extension des habitations existantes (réalisés en une ou plusieurs fois)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans les autres zones

Non réglementé.



Hauteur totale (H) :

En zone N

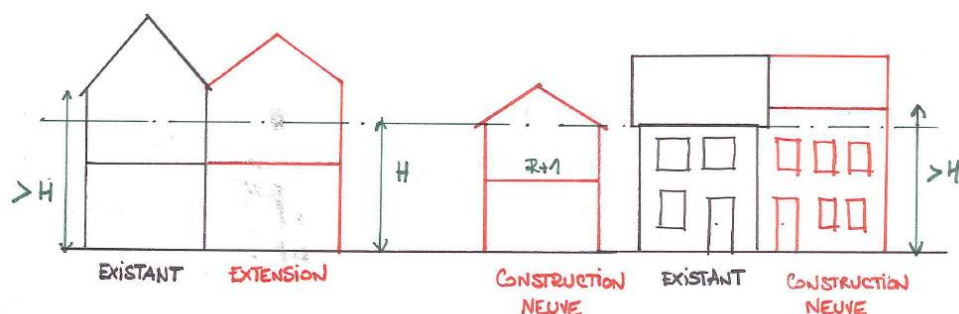
La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.



Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



En zone NP

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

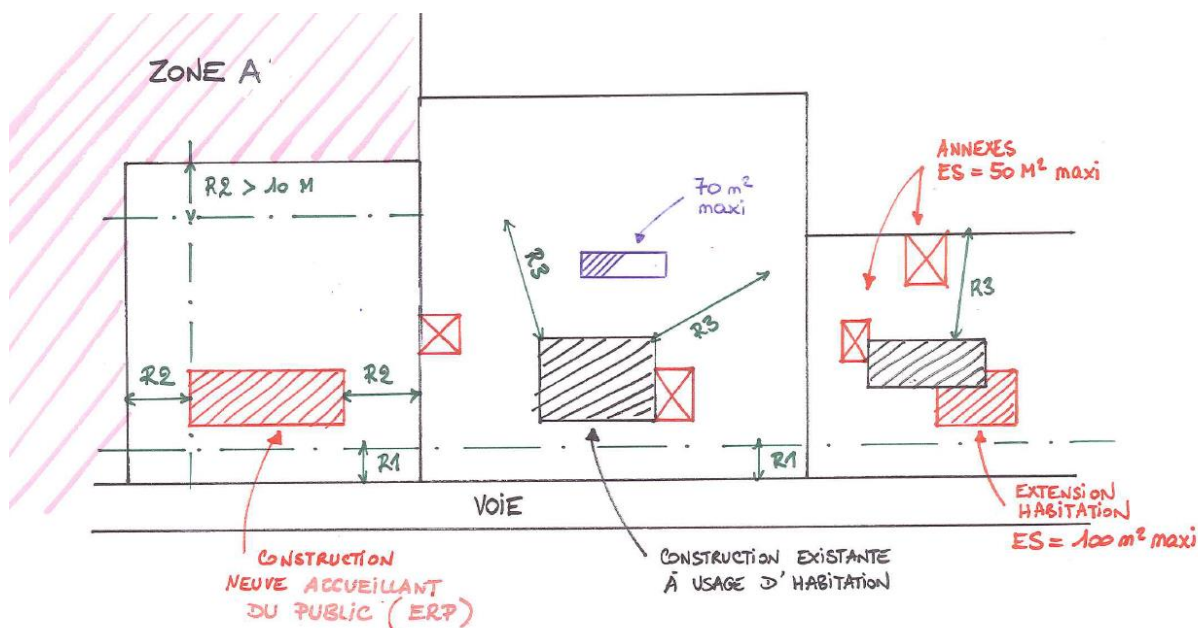
Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**





2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration



architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

Les murs gabions sont autorisés sous réserve d'être composés de pierres de teinte naturelle et évitant les couleurs vives ou foncées, éventuellement associés de plantations d'essences locales et variées.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir Cahier de recommandations - Chapitre 1) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.



En zone N

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture innovante. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

Constructions existantes :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

En cas d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

En zone NP

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre et mate.



Toitures

En zone N

La rénovation de toiture existante doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

Pour toute nouvelle construction, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Pour les annexes inférieures à 20 m², la toiture pourra recevoir un matériau d'aspect tuile.

En zone NP

Les toitures devront utiliser des matériaux s'insérant discrètement dans le paysage naturel.

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture innovante, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils



doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Cahier de recommandations - Chapitre 2).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ; leur hauteur et l'aspect des matériaux devront être en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne pourront excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.



2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Non règlementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non règlementé.



2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement de plus de 4 unités devra être aménagée avec des revêtements perméables.

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.



- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).



3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111 -2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



LEXIQUE

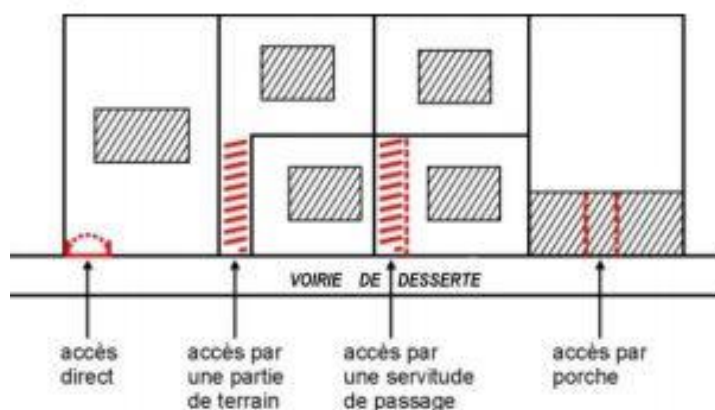


ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle)



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent entre 10 et 49 unités, ces aménagements* sont soumis à une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles, ... Ces aménagements* sont soumis à une déclaration

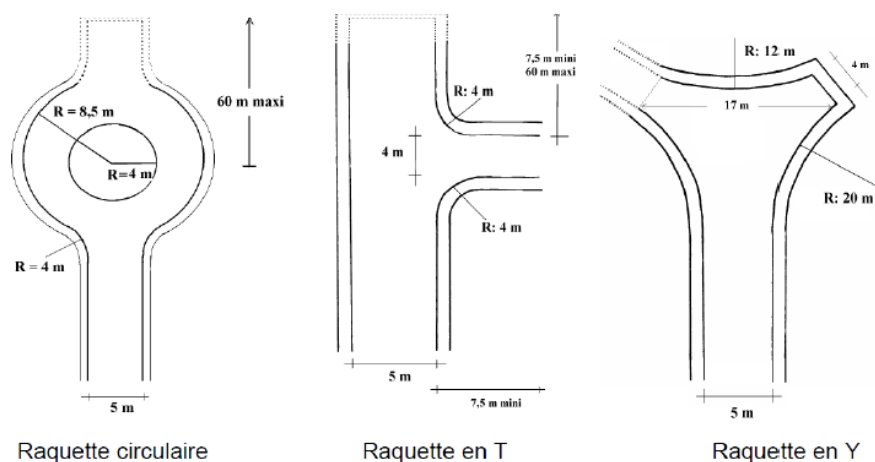


préalable ou à permis d'aménager (articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire ou un permis d'aménager.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher*) n'ayant pour effet ni de modifier le volume existant ni l'aspect extérieur.

AIRES DE RETOURNEMENT



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une annexe peut être un garage, un abri de jardin, un bûcher, une cuisine d'été, etc.

Une piscine suit les mêmes règles que les annexes, sauf si le règlement le mentionne autrement.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination définies aux articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.



CLAIRE-VOIE

C'est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, garde-corps, clôture ajourée, etc.

La clôture à claire voie s'étend comme une clôture formée de pièces non-jointes. Un espace (horizontal ou vertical) entre chaque élément de la clôture devra être respecté.

CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

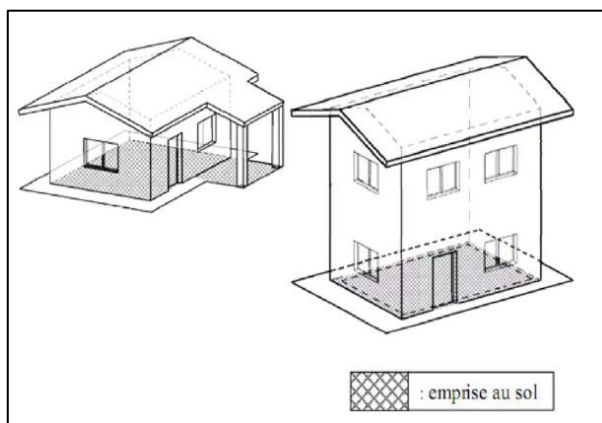
Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

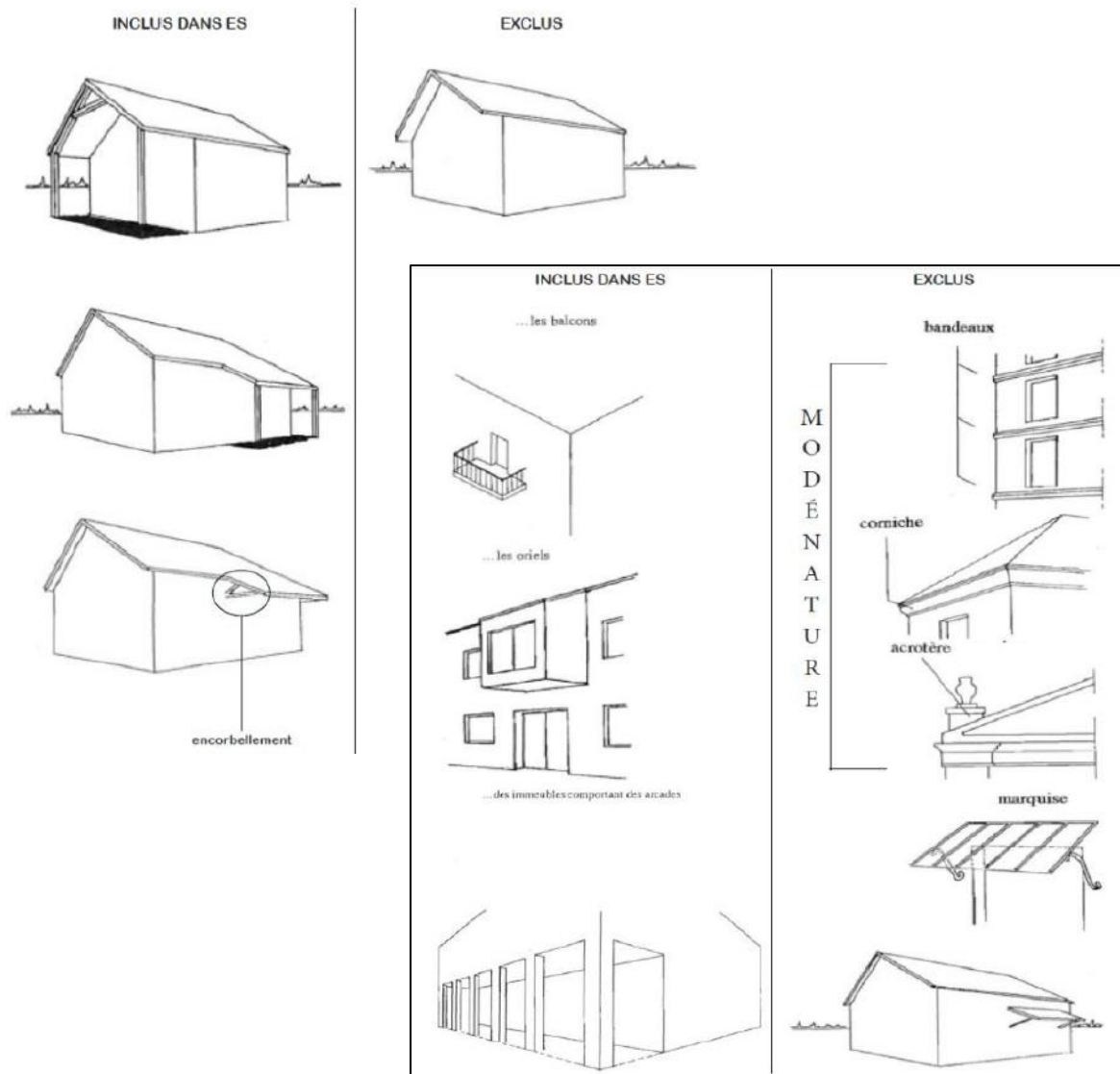
Il s'agit de la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou de la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée au sens du Code de l'urbanisme (R 420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



DEBORDS



DEBORD DE TOITURE

Le débord de toiture est la partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.

ESSENCE LOCALE

Il s'agit des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes... bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.



EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

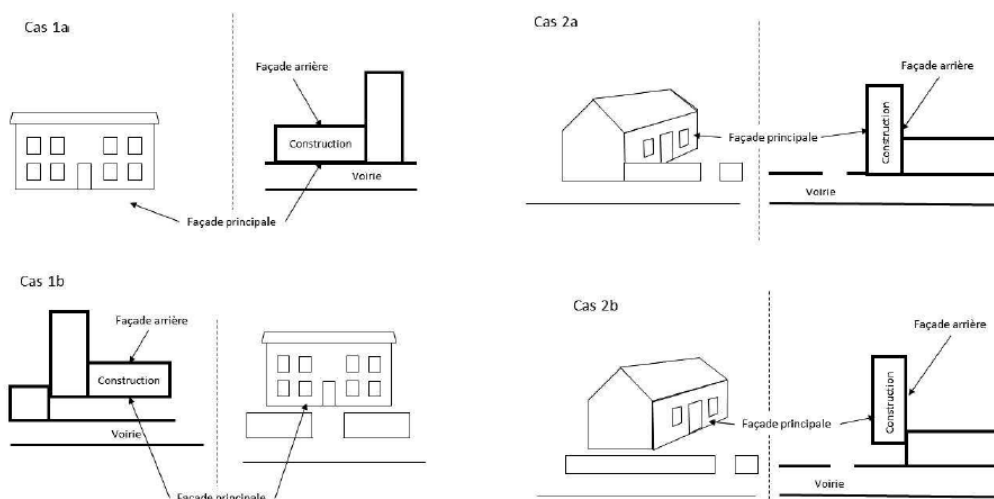
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

FACADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FACADE PRINCIPALE



La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public ("façade sur rue").

FAITAGE

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faitage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

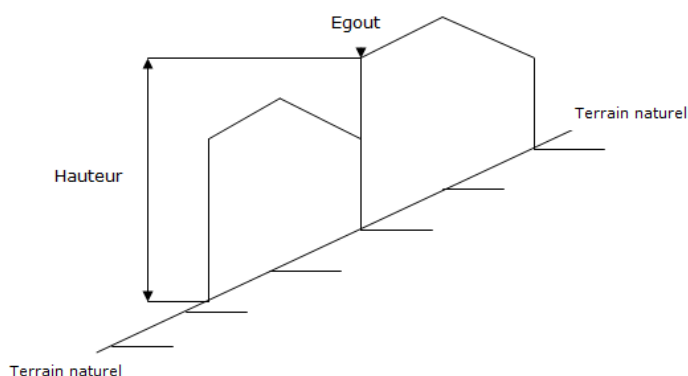
Selon l'Article R 111-37 du Code de l'urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

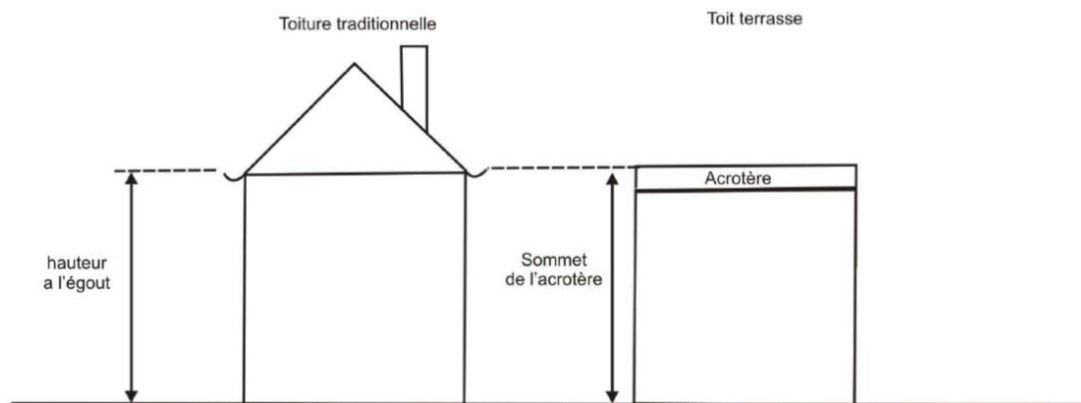
Elles peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux. La demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent règlement, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



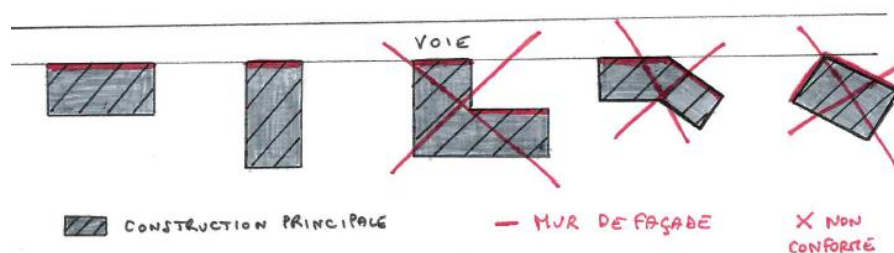
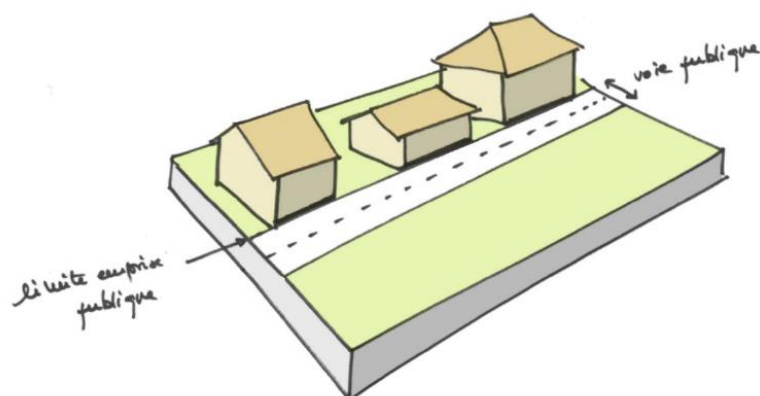


Quelques exemples de maison girondine en R+1

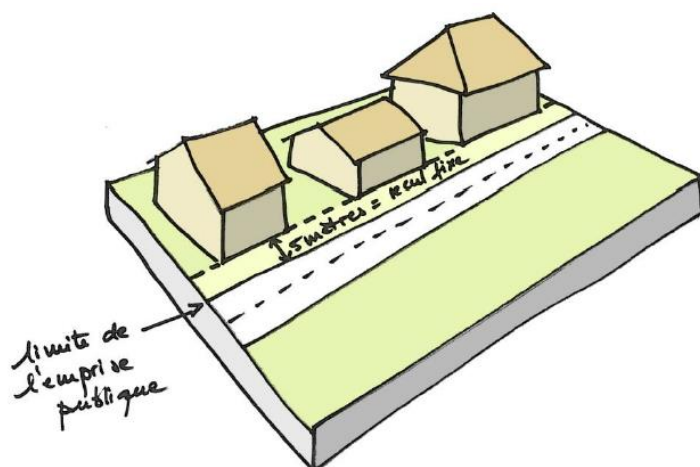


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

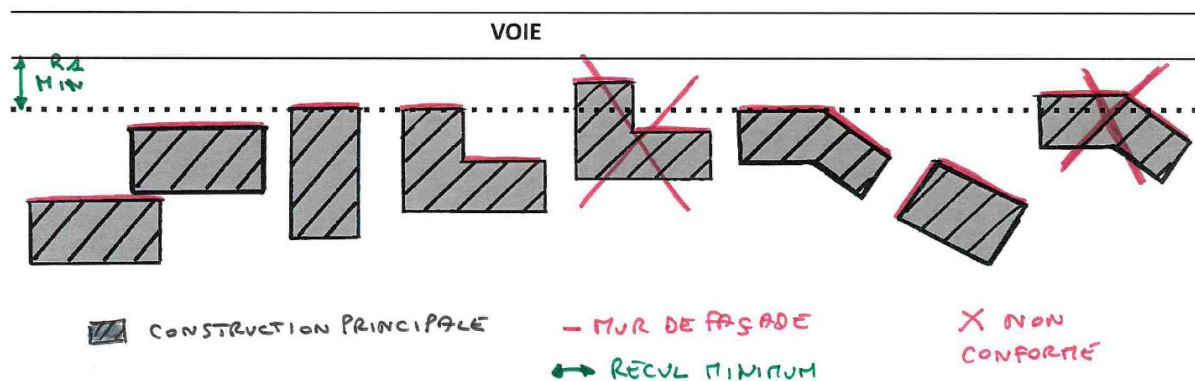
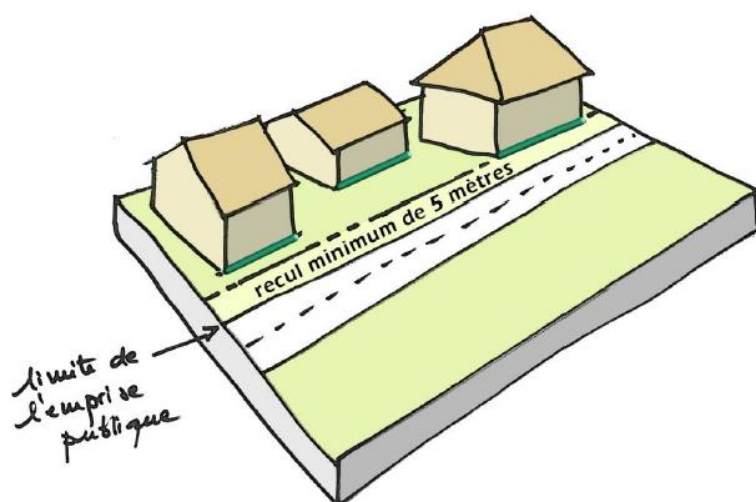
a. Implantation à l'alignement, en tout point au nu du mur de façade



- b. Implantation en retrait de 5 mètres (fixe), en tout point au nu du mur de façade

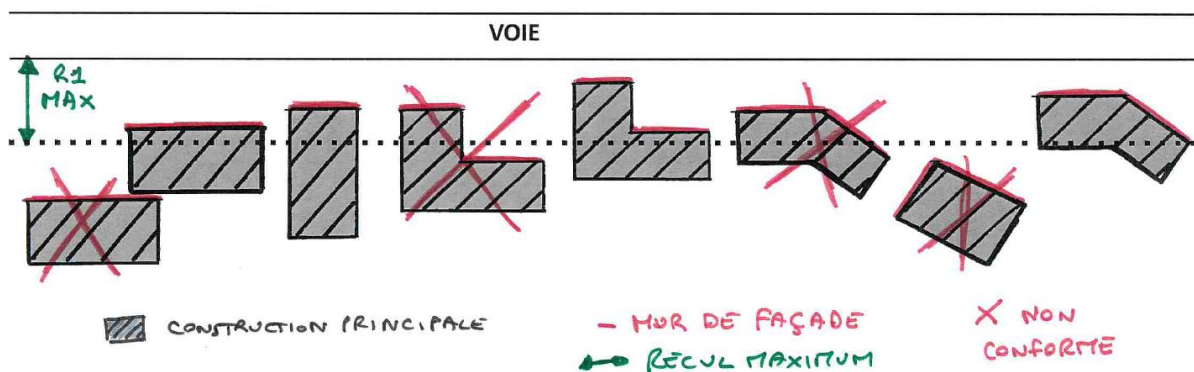


- c. Implantation avec un recul minimum de 5 mètres (variable), en tout point au nu du mur de façade

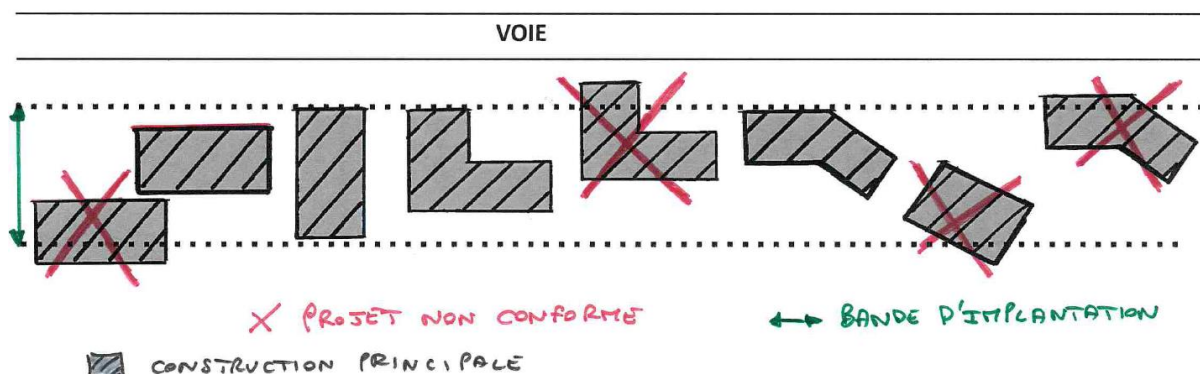


- d. Implantation avec un recul maximum de 5 mètres (variable), en tout point au nu du mur de façade





e. Implantation en totalité avec un recul de 5 mètres à 20 mètres

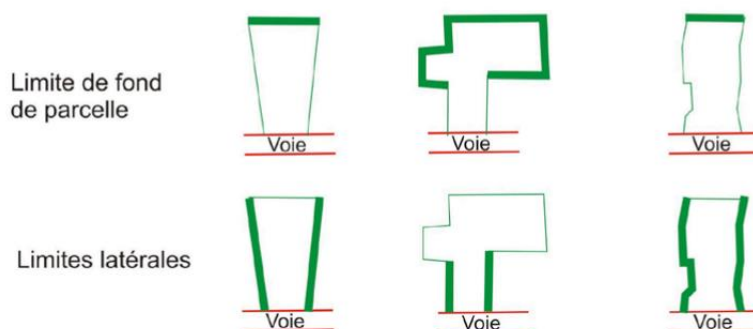


Sources des schémas : CRAU Saint André de Cubzac, PETR du Grand Libournais

LIMITES SEPARATIVES

La limite séparative est la limite entre l'unité foncière du projet et la propriété privée ou publique qui lui est contiguë.

Elle est définie comme limite de fond arrière quand elle se situe à l'opposé de la limite sur voie. Elle est considérée comme latérale dans les autres cas.



LOTISSEMENT (Art. L 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.



PARCELLE EN DRAPEAU

Il s'agit de parcelle avec un accès étroit et long qui se termine par une dilatation plus large. Ces parcelles sont souvent issues d'une division parcellaire.

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

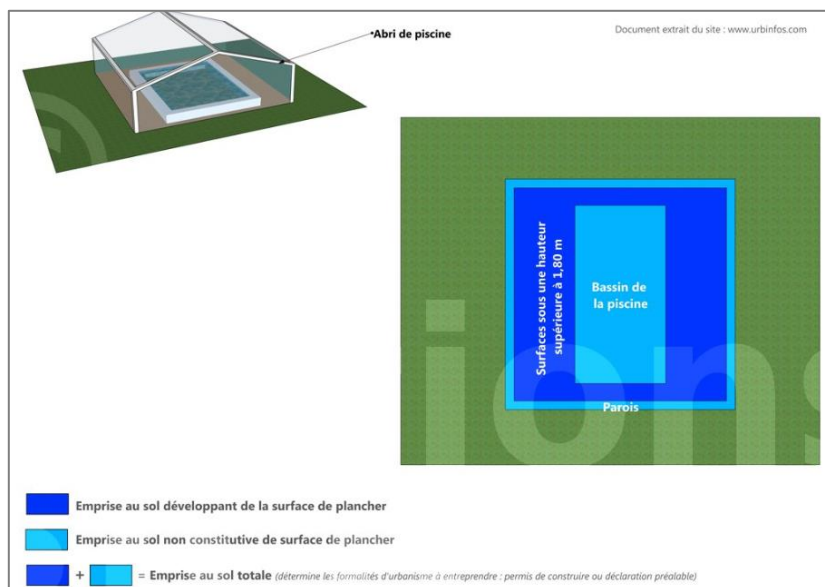
Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les aires de stationnement et leur cheminement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

PIGNON

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

PISCINES

Sont dispensées de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m². Leur implantation doit néanmoins respecter les règles du présent règlement. Doivent être précédées d'une déclaration préalable, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80. Au-delà de 100 m² de bassin ou si la couverture de la piscine génère plus de 20 m² d'emprise au sol, la construction de la piscine relève d'une demande de permis de construire (Art. R 421 -9).



SIEGE D'EXPLOITATION (définition de l'Agreste) :

Le siège de l'exploitation est, par convention, le bâtiment principal de l'exploitation, ou, lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle agricole la plus importante qui se trouve sur le territoire de la



commune où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation. Ce n'est pas le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret du 28 décembre 2015 est venu préciser notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Ce principe est fixé par l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme.

Les modalités de calcul sont données par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

TAUX DE FOISONNEMENT

Le foisonnement est le phénomène selon lequel tous les véhicules des usagers concernés dans un espace de stationnement défini ne sont pas présents simultanément. Le « taux de foisonnement » est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre des véhicules présents simultanément et le nombre total des véhicules des usagers de l'espace de stationnement.

UNITE FONCIERE

Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VERANDA

La véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de jardin d'hiver.

VOIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».



CAHIER DE RECOMMANDATIONS

IMPORTANT :

Ce cahier de recommandations n'est pas un document réglementaire d'urbanisme et n'a pas de portée prescriptive. Sa vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.



CHAPITRE 1

PRECONISATIONS POUR LA RENOVATION DE MAISON DE TYPE GIRONDINE

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles courbes, les tuiles de type canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont (ré)employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte. Seuls, les enduits à la chaux aérienne de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine sont acceptés.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont acceptés.

Les enduits de ciment sont proscrits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il faut privilégier des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation ou si celui-ci existe à l'origine.

3. Ouvertures

Les façades sont conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française de deux à quatre à carreaux par ventail, elles sont en bois peint de tons clairs. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

5. Clôtures

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect. Les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.



Exemples de murets en pierres à préserver / ensemble portail et piliers

CHAPITRE 2

PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR

1. Les capteurs solaires

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un élément de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

1.1. L'implantation sur toiture en pente

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- à éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- à insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.



Intégré à la toiture de l'extension



Elément de composition du toit



Harmonie avec les couleurs

Sur l'existant, il faut parvenir à :

- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,

- implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- soigner la pose des tuyauteries ...



Discret en façade vue de la rue



Sur l'arrière du bâti



Visibilité diminuée par la hauteur

1.2. L'implantation en façade

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde-corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique¹.



Elément de composition de la façade



Continuité de façade



Positionné sur l'avancé

Sur l'existant, préférer :

- une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

¹ Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation, ... et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).

1.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol

Sur les toitures-terrasses, il faudra :

- les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- utiliser des habillages de capteurs,
- les mettre en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

Au sol :

- les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- les associer à des végétaux.



Derrière un mur acrotère en toiture



Au sol associé à des végétaux



Au sol adossé à un muret de pierre

1.4. L'implantation associée à une autre fonction

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



Sur les avancés de toit en brise soleil



En garde-corps au-dessus d'un pan de toit



En couverture d'une pergola

2. Les climatiseurs et pompe à chaleur

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Ils ne pourront être placés directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- en toiture-terrasse, positionné derrière le mur acrotère,
- en façade en hauteur, sous un avant toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- en façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



Sur le toit derrière un mur acrotère



Positionné dans un décroché de la façade



Associé à un arbuste et des fleurs

CHAPITRE 3

PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER

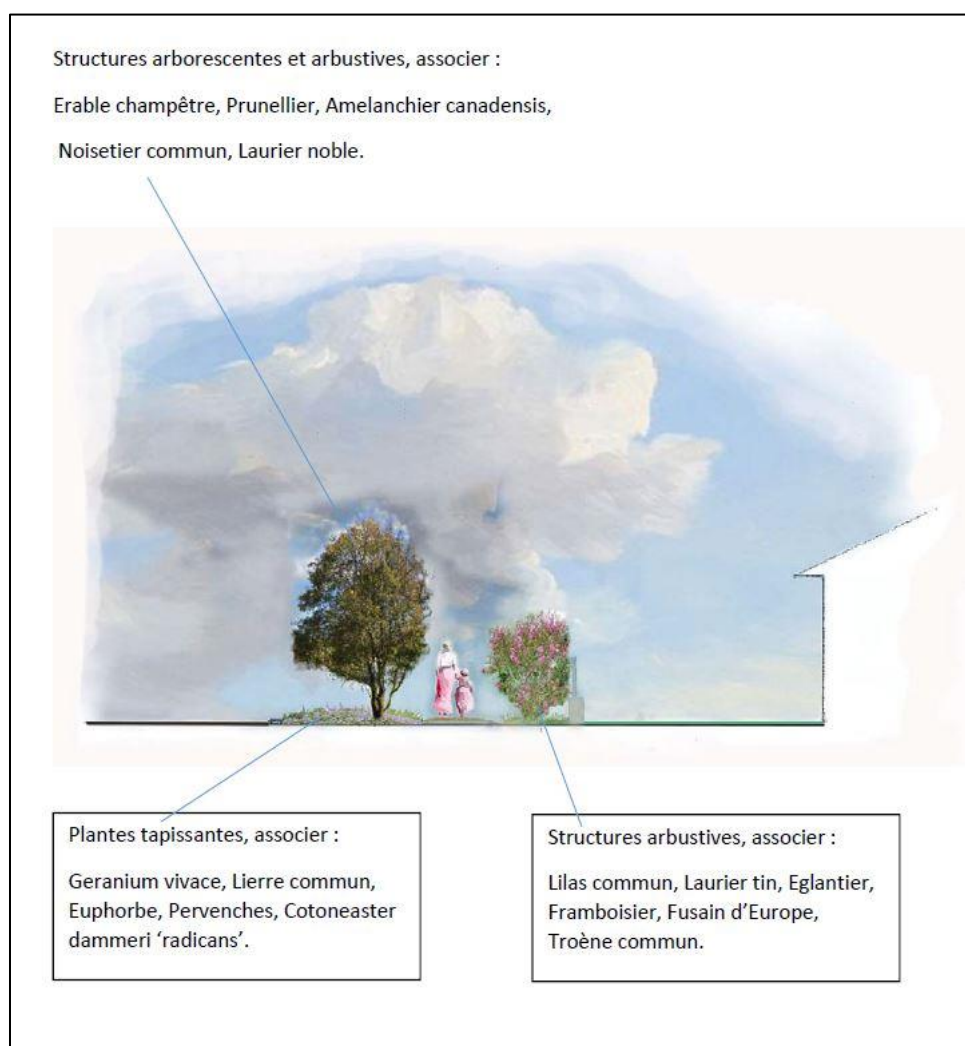
Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus sp</i>	x	x		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Néflier	<i>Mespilus germania</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>

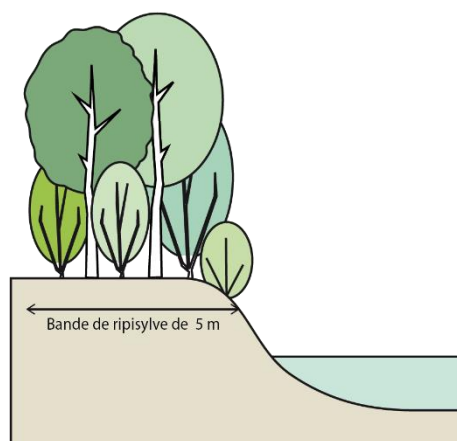
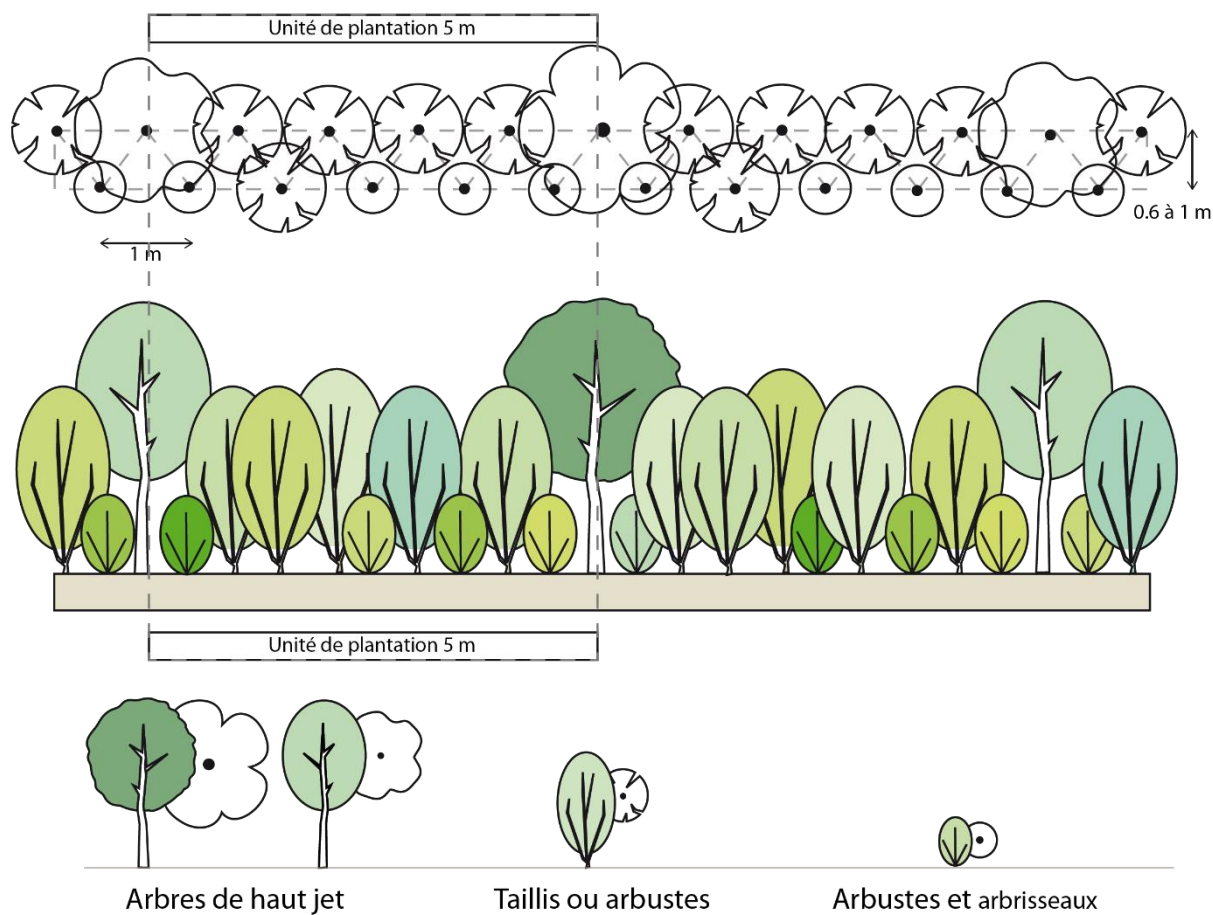
Nom vernaculaire	Nom latin
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées	<i>Reynoutria sp</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

PRINCIPE D'UNE STRUCTURE PAYSAGERE :

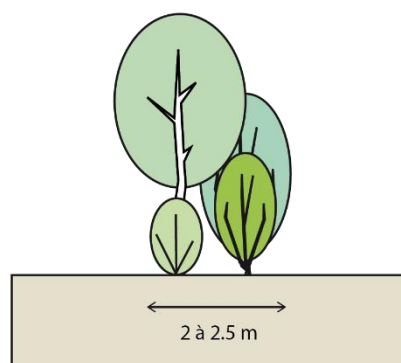


Document source : CAUE de la Gironde

Schéma de principe pour la plantation de haie



Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78

CHAPITRE 4

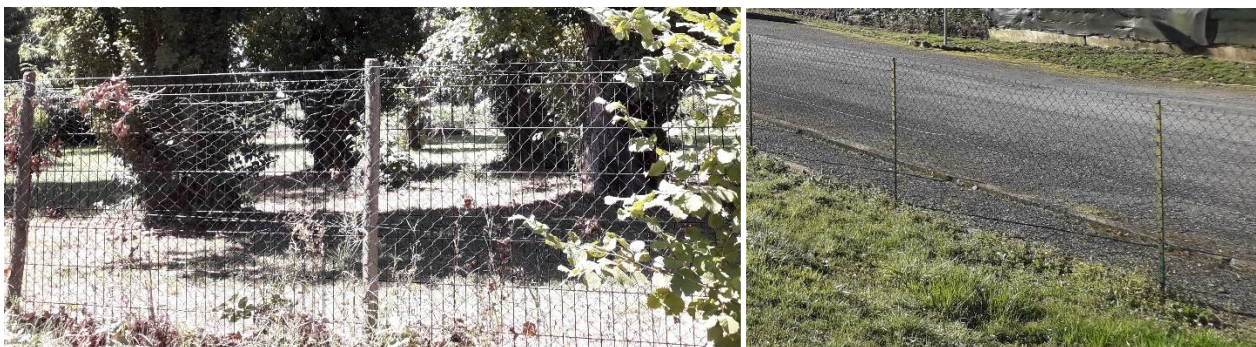
PRECONISATIONS POUR LES CLOTURES

1. Clôtures autorisées

Mur en maçonnerie enduite ou traditionnelle et mur bahut (non perméable à l'eau)



Clôture en grillage métallique



Haie vive arbustive, éventuellement doublée d'un grillage métallique



Clôtures girondines à planches ajourées (non perméable à l'eau)



2. Clôtures interdites

Clôtures pleines



Murs non enduits



Haie monolithique



Clôture en grillage métallique avec lames d'occultation en bois



CHAPITRE 5

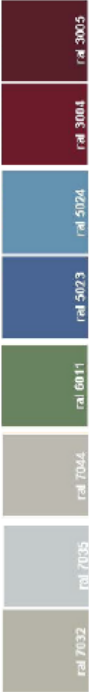
PALETTE DE COULEUR INDICATIVE POUR LE BATI ANCIEN

Les couleurs proposées ci-dessous sont des orientations possibles ; d'autres choix de couleurs sont envisageables, comme les couleurs présentent naturellement dans le paysage. Certains critères sont également à prendre en compte dans le choix de la couleur des menuiseries : l'insertion du bâti dans son environnement, l'époque de construction et la coloration de l'habitat voisin...

Les gammes colorées peuvent être très variées.

De façon générale, les portes d'entrée sont peintes d'une couleur plus sombre que les autres menuiseries.

Les peintures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

Menuiseries	Fenêtres, volets et portes vitrées :	
	Portes d'entrée, de grange et de garage	
Ferronneries	Grilles et portails	
Enduits	Enduits à la chaux	
Bardages	Bardages bois	Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...
	Bardage métalliques	