

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# CADARSAC

---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 18/01/2005  
PLU approuvé par D.C.M. du 15/12/2011

3<sup>ème</sup> modification du PLU prescrite par D.C.C. en date du 27/05/2019  
3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par D.C.C. en date du 20/02/2020

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 5.0 RÈGLEMENT

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
18 rue Quintin  
33 000 BORDEAUX



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CADARSAC** située dans le département de la Gironde.

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA, dont les secteurs UAa et UAb
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone 1AU, dont les secteurs 1AUa et 1AUb
- Chapitre IV. : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre V. : Zone A, dont le secteur Ah
- Chapitre VI. : Zone N, dont le secteur Ne

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments 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.

### ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites

règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

## **ARTICLE 5. RAPPELS**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre la structure ancienne du Bourg de Cadarsac, ainsi que celle de Pinçon, le long de la RD 120. Dans cette zone UA, une densification du tissu urbain peut encore être opérée. Dans ces centres anciens, le bâti est dense, composé principalement d'habitations, d'équipements collectifs et de services, mais aussi de quelques sièges d'exploitation agricole. Les constructions sont implantées généralement en ordre continu ou semi continu le long des voies pour le bâti ancien et en ordre discontinu pour le bâti plus contemporain.

Cette zone UA comprend deux secteurs

- Un secteur UAa pour qualifier le bourg et qui doit plus particulièrement accueillir des constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureaux sur la portion de la RD120 située à l'entrée du Bourg.
- Un secteur UAb pour qualifier Pinçon, et où la seule ambition est de limiter l'urbanisation à vocation d'habitation à hauteur des bâtiments anciens.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes) lorsqu'elles constituent une activité professionnelle.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.5 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou mobil-home.

1.6 - L'ouverture de :

- Terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets autres que végétaux.

**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.

2.2 - Les « éléments remarquables du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L.151-19 du C.U. (portés au plan de zonage), les constructions y sont interdites à l'exception de :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

3.3 - À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

**2 – VOIRIE**

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour, principalement en respectant les prescriptions particulières du SMICVAL.

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

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau



public de distribution.

## 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.6 - Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux.

4.7 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des concessionnaires à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

En secteur UAa :

- à l'alignement, ou
- selon un recul de 3 à 5 mètres.

En secteur UAb :

- à l'alignement, ou
- selon un recul de 3 à 5 mètres.
- selon un recul  $\geq$  à 30 mètres.

6.2 – Les annexes aux constructions principales sont autorisées. Mais elles seront obligatoirement implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment existant.

6.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

6.5 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3m.

7.2 - 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 sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 – Dans le cas d'une implantation de la construction principale telle que définie au deuxième ou troisième alinéa du 6.1, un retrait minimum de 3m doit être respecté entre la limite de fond de parcelle et tout point de la construction.

7.4 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative.

7.5 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

7.6 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

8.1 – Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – L'emprise maximale des constructions sera de 40 % de la superficie totale du terrain.

#### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, 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.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisées (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

***Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :***

- ***intégrées à la clôture, ou***
- ***adossées à une construction existante.***

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)
- La pente sera comprise entre 2 et 7 % ou 25 et 33 %

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtues par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalle sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les extensions** devront être identiques à la construction principale existante (pente, couverture).

**Les équipements techniques** (cheminée, extracteur, antenne) devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits ton pierre du pays
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétalisée d'essences locales.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétale.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement, pour les logements de superficie  $\geq$  à 100 m<sup>2</sup>.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à *raison d'une demi-place au moins par logement*.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

**Commerces :** - *une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,*  
**Bureau :** - *une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dont la destination est l'activité,*  
**Artisanat :** - *une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher dont la destination est l'activité,*  
**Hôtels :** - *1 place par chambre,*  
**Restaurants :** - *2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant».*

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés d'essences locales.

#### **2 - PLANTATIONS**

13.2 – Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3000m<sup>2</sup>, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

13.4 – L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.5 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

#### ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

13.7 - Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « éléments remarquables du paysage » 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.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB couvrent des ensembles urbains plus ou moins anciens qui ponctuent la traversée de Cadarsac le long de la RD 120. Dans ces zones UB, il n'y a la recherche que d'une gestion homogène de ces ensembles urbanisés, où le caractère paysager à parfois été perdu. Dans ces zones, le bâti se caractérise essentiellement par des habitations. Les constructions sont implantées généralement en ordre semi continu ou discontinu.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes) lorsqu'elles constituent une activité professionnelle.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.5 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou mobil-home.

1.6 - L'ouverture de :

- Terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets autres que végétaux.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

3.3 - À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour, principalement en respectant les prescriptions particulières du SMICVAL.

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

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).



## Eaux pluviales

4.4 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.6 - Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.  
Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux.

4.7 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.  
Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des concessionnaires à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- selon un recul de 3 à 5 mètres, ou
- selon un recul  $\geq$  à 20 mètres.

6.2 – Les annexes aux constructions principales sont autorisées. Mais elles seront obligatoirement implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment existant.

6.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

6.5 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- soit sur une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit selon un retrait minimum de 3m de toutes les limites séparatives

7.2 - 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 sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 – Dans le cas d'une implantation de la construction principale telle que définie au deuxième ou troisième alinéa du 6.1, un retrait minimum de 3m doit être respecté entre la limite de fond de parcelle et tout point de la construction.

7.4 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative.

7.5 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

7.6 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – L'emprise maximale des constructions sera de 40 % de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, 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.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisées (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

***Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :***

- intégrées à la clôture, ou***
- adossées à une construction existante.***

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

La pente sera comprise entre 2 et 7 % ou 25 et 33 %

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtues par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les extensions** devront être identiques à la construction principale existante (pente, couverture).

**Les équipements techniques** (cheminée, extracteur, antenne) devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits ton pierre du pays.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétalisée d'essences locales.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement, pour les logements de superficie  $\geq$  à 100 m<sup>2</sup>.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à *raison d'une demi-place au moins par logement*.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

**Commerces :** - *une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,*  
**Bureau :** - *une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dont la destination est l'activité,*  
**Artisanat :** - *une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher dont la destination est l'activité,*  
**Hôtels :** - *1 place par chambre,*  
**Restaurants :** - *2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant».*

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés d'essences locales.

**2 - PLANTATIONS**

13.2 – Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3000m<sup>2</sup>, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

13.4 – L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**ESPACES BOISES A CONSERVER**

13.5 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU constitue l'extension urbaine, composée principalement d'habitations, dans le prolongement de la structure ancienne du Bourg de Cadarsac.

Cette zone comprend deux secteurs

- Un secteur 1AUa constituant la partie la plus dense, organisée autour d'un espace public aménagé.
- Un secteur 1AUb permettant d'accueillir des formes urbaines plus variées, avec une densité plus faible.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou mobil-home.
- 1.5 - L'ouverture de :
  - Terrains aménagés de camping et de caravanage,
  - Parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets autres que végétaux.

#### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1. - Les constructions à destination d'habitation sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble sur l'intégralité de la zone 1AU.

Les densités minimales de 15 logements par hectare sur la zone 1AUa et de 9 logements par hectare sur la zone 1AUb devront être respectées, le calcul s'appliquant sur l'ensemble de l'assiette de l'opération, y compris les surfaces réservées à la voirie, aux espaces verts, ...

2.2. - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de

nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

3.3 – La conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales. Elle devra également 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.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics (collecte d'ordure ménagère, etc.).

3.5 – Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant. L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.6 – Toute voie nouvelle doit répondre aux conditions suivantes :

- Une chaussée carrossable et en bon état de viabilité avec une largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres en sens unique et 5,5 mètres en double sens.
- Une emprise aménagée d'au moins 1,5 mètre (trottoirs, etc.) destinée à la circulation piétonne pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.
- Une emprise minimale de 6 mètres en sens unique et de 8 mètres en double sens.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone, sauf de manière provisoire et dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AU. Dans ce cas, elles devront respecter les conditions suivantes :

- Comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour sous forme de T de retournement, principalement en respectant les prescriptions particulières du SMICVAL.
- S'adosser sur la limite de la zone 2AU.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - 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. Le compteur sera installé en limite de propriété, en mur ou en sol.



## 2 – ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.4- Toute construction doit être alimentée par les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone, ...) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Les nouveaux raccordements devront être réalisés obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue. Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux. Le positionnement des compteurs sera adapté à la hauteur des clôtures d'une hauteur maximale de 1,60 m.

4.5- Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Sans objet.

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

6.1– Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

En secteur 1AUa :

- à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

En secteur 1AUb :

- à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou
- selon un recul de 3 à 5 mètres.

6.2 – Dans le cas de parcelles contiguës et lorsque les constructions sont accolées, les marges de recul du bâti par rapport aux voies devront être identiques :

- entre les constructions principales des parcelles contiguës ;
- et entre les annexes de type garage des parcelles contiguës.

Illustrations de la règle à titre d'exemple : Constructions accolées par le garage et constructions principales accolées :



**R1** : Retrait des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques.

**R2** : Retrait des constructions annexes de type garage par rapport aux voies et emprises publiques.

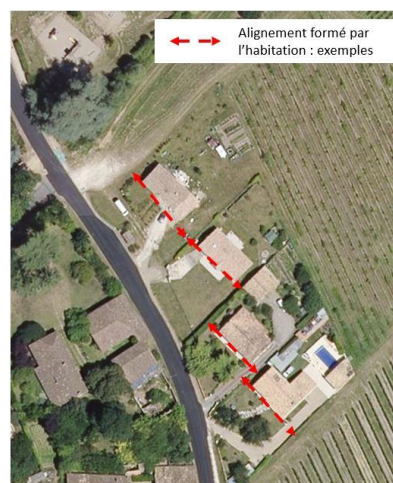
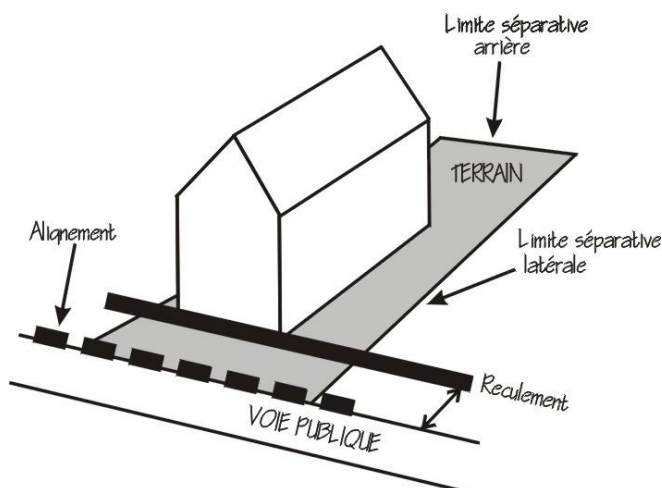
6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment existant.

6.4- Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.

6.5 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

6.6 - Les règles ci-dessus 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, ...).

Illustrations de la règle à titre d'exemple



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

7.1 - En secteur 1AUa, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En secteur 1AUb, il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter une distance de recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2 - 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.

7.3 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

7.4 - Les constructions principales, les extensions et les annexes accolées, quelque soient leurs destinations, devront respecter une distance minimale de recul de 10 mètres par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone à caractère agricole.

7.5 - Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

7.6 - Les piscines devront respecter une distance minimale de recul de :

- 10 mètres par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone à caractère agricole,
- 3 mètres par rapport à des limites séparatives dans les autres cas.

Les règles ci-dessus 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, ...).

Illustration de la règle à titre d'exemple

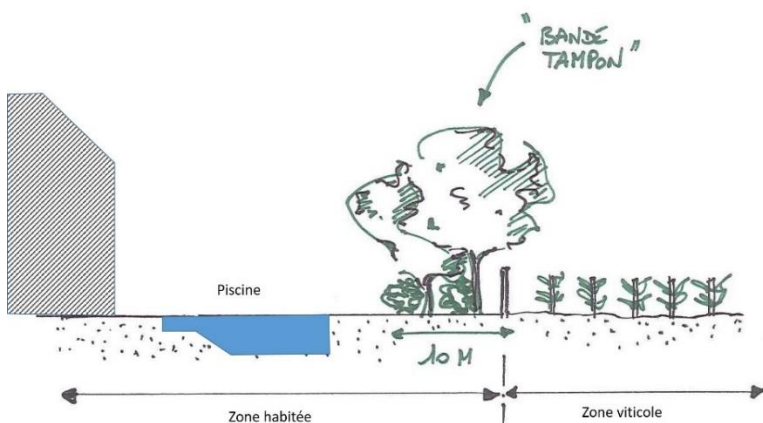
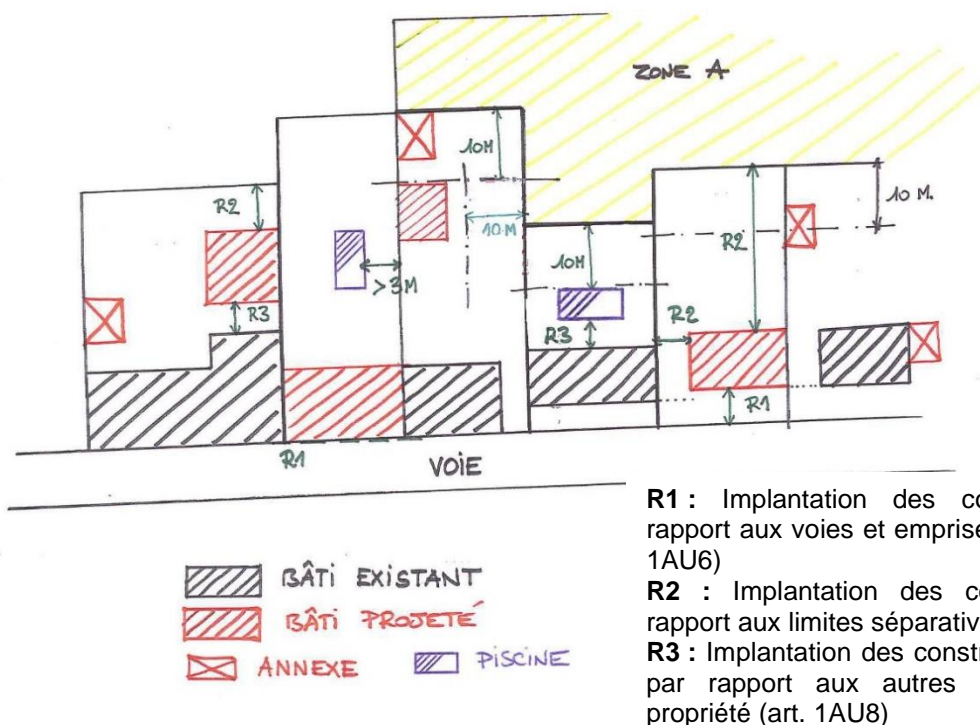


Illustration de la règle à titre d'exemple



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

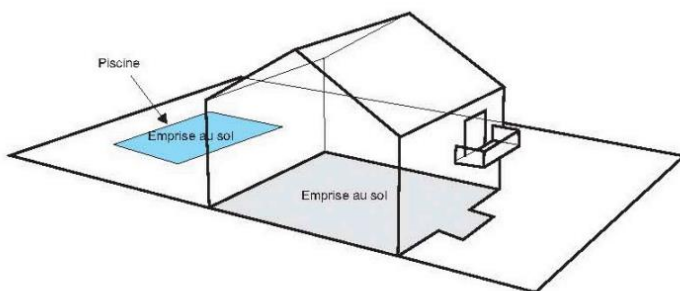
8.1 – Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifée au niveau du sol.

9.1 – L'emprise maximale des constructions sera de 40 % de la superficie totale du terrain.

Illustration de la règle à titre d'exemple



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

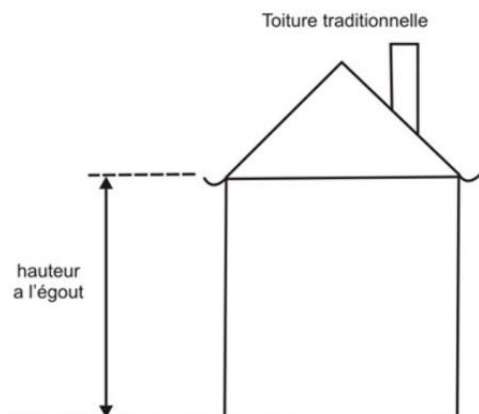
Définition : La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres, soit R+1 niveau.

10.2 - Toutefois, 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.

10.3 - La hauteur des annexes isolées ne peut pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Illustration de la règle à titre d'exemple



## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

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

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

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

Les enrochements sont interdits.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie générale**

On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et assemblés de manière orthogonale. 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 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.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction.

## **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures des constructions doivent être à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %. Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis. La couverture doit être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Les toits-terrasse sont interdits.

**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.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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 équipements techniques** (cheminée, extracteur, antenne) devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas ainsi que les piscines couvertes, sont exemptées des règles ci-dessus.

## **Murs**

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

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

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

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.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduits ton pierre du pays,
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les nouvelles ouvertures seront toujours plus hautes que larges, lorsqu'elles se situent sur une façade sur rue.

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.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétalisée d'essences locales.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétale.

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

Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder :

- 1,60m lorsqu'elles sont en limites sur voies ;
- 1,80m lorsqu'elles sont en mitoyenneté.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Architecture Contemporaine**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture 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. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

### **Eléments divers**

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

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.

### **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.

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

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

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

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 pourra être placée directement :

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

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

#### **Dans toutes les zones :**

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>.
- 2 places de stationnement par logement, pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement pour les visiteurs, à raison d'une demi-place au moins par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **En zone 1AUb :**

- 1 place de stationnement en place du midi par logement, pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

- **Commerce** : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente.
- **Bureau** : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher.
- **Artisanat** : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher.
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- **Restaurant** : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant.
- **Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions** : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.



**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES****1 - ESPACES LIBRES**

13.1 – La totalité des espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés d'essences locales, et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

13.2 - 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.

13.3 L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière du projet. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

**2 – AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET PLANTATIONS**

13.4 - Les espaces libres devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espace libre.

13.5 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3 000m<sup>2</sup>, 15% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

13.6 – L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.7 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.

13.8 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

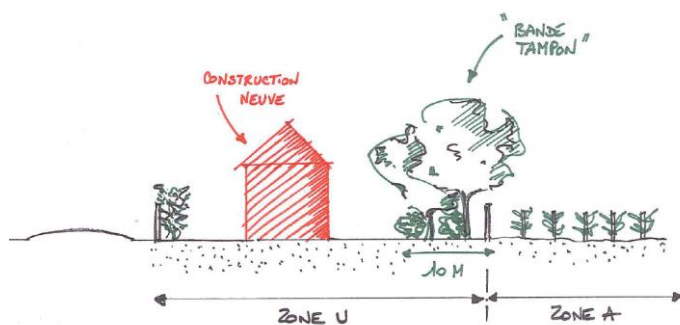
13.9 - Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.10 - Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de

transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone 1AU.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes ou les espaces de stationnement.

Illustration de la règle à titre d'exemple



### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 – Sans objet

**CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE****2AU**CARACTERE DE LA ZONE

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

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - 1.1 - Toutes constructions nouvelles.

**ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Non réglementé

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 – Non Réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non réglementé.

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

6.1 - Non réglementé.

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

7.1 - Non réglementé.

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

8.1 – Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

Hauteur relative :

Lorsque le terrain présente une déclivité, la hauteur des constructions sera prise au milieu de chacun des bâtiments

10.1 – Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 – Non réglementé

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 – Non réglementé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# A

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque : Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend un secteur Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.
- 1.2 - En secteur Ah, toute nouvelle construction est interdite

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières, en zone A :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 100m autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

c) Les constructions agricoles nuisantes nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles respectent les règles d'hygiène, de sécurité, ...

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.5 – Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

**2.6 - En secteur Ah, les annexes, les extensions et les piscines des constructions existantes à usages d'habitation, à hauteur de 20 % supplémentaires par rapport aux surfaces de plancher existantes.**

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

#### 2- VOIRIE

3.3 - 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.

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m sont interdites. Elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE



4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

## 2 – ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

### Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A4 4-4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 – Les constructions à usage agricole doivent être édifiées :

Par rapport aux voies départementales : à 15 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :

- Par rapport aux voies départementales : 25 m minimum de l'axe de la voie

- Par rapport aux autres voies : 10 m minimum de l'axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m de la limite séparative

7.2 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

**a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs n'excédant pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**b)** La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.

**c)** Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Sauf nécessité technique avérée, les constructions principales et annexes à vocation agricole ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

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

9.1 – Non réglementé.

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

##### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie générale :**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

***Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :***

- intégrées à la clôture, ou***
- adossées à une construction existante.***

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

La pente sera comprise entre 2 et 7 % ou 25 et 33 %

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtues par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits ton pierre
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

## Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée d'une clôture à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

13.7 - Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « éléments remarquables du paysage » 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.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend un secteur Ne qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.4 – **En zone N et en secteur Nh1**, les extensions sont autorisées jusqu'à faire atteindre à la construction initiale 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2.5 – **En Nh2**, les extensions sont autorisées jusqu'à faire atteindre à la construction initiale 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2.6 – **En Nh3**, les extensions sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2.7 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>, non compris les piscines, et d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement d'activités (telles que bureaux) et rattachés à leur destination dans la limite d'une emprise de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

Les annexes sont des constructions séparées matériellement de la construction principale et qui ne communiquent pas avec elle.

Les présentes dispositions s'appliquent aux zones N, Nh1, Nh2, Nh3.

2.8 – **En secteur Nh1, Nh2 et Nh3**, les changements de destination des constructions existantes sont autorisés dès lors que celles-ci sont destinées à un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique.

2.9 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs de production d'énergies bioclimatiques (capteurs solaires, ...), sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

2.10 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

#### 2 - VOIRIE

3.3 - 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.

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m sont interdites. Elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4 4-4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 – Les constructions à usage agricole doivent être édifiées :

Par rapport aux voies départementales : à 15 m minimum de l'axe de la voie.



Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :

- Par rapport aux voies départementales : 25 m minimum de l'axe de la voie
- Par rapport aux autres voies : 10 m minimum de l'axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension et les annexes des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m de la limite séparative

7.2 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs n'excédant pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) L'extension et les annexes des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

8.1 – Les annexes définies au paragraphe 2.7 devront être implantées à une distance maximale de 25 mètres mesurée depuis le bâtiment principal.

Les piscines pourront être accolées à la construction principale.

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

9.1 – **Sur l'ensemble de la zone N (secteurs Nh1, Nh2 et Nh3 compris)**, l'emprise au sol des annexes des constructions existantes tels que garages, remises, abris, ne doivent pas dépasser 50m<sup>2</sup>.

9.2 – Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul des emprises au sols des constructions annexes.

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

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.5 – En zone N, les constructions annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie générale :**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisées (habitation principale, annexes, etc.) et assemblées de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

***Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :***

- intégrées à la clôture, ou***
- adossées à une construction existante.***

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)...

- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

La pente sera comprise entre 2 et 7 % ou 25 et 33 %

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtues par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** devront être intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** (cheminée, extracteur, antenne) devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits ton pierre du pays.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée d'une clôture à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétalisée d'essences locales.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyé dans une haie végétalisée d'essences locales.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**ESPACES BOISES A CONSERVER**

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

**ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

13.6 - Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « éléments remarquables du paysage » 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.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet