

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT QUENTIN DE BARON.

#### ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 – R.111-3 – R.111-4 – R.111-3.2 – R.111-14 – R.111-14.2 – R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2 – Les articles L.111-10 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du code de l'urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'utilisation des Sols et concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone UA.
- Chapitre II : dispositions applicables à la zone UB.
- Chapitre III : dispositions applicables à la zone UC.
- Chapitre IV : dispositions applicables à la zone UY.

2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate.

- Chapitre V: Les dispositions applicables à la zone IAU comportent les secteurs IAUa, IAub, IAUc, IAUY, qui représentent des configurations différentes de tissus urbains, définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Chapitre VI : dispositions applicables à la zone 2AU, zone d'urbanisation différée.

3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont dites zones A. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Chapitre VII : dispositions applicables à la zone A.

4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont dites zones N. Elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels.

- Chapitre VIII : dispositions applicables à la zone N.

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.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs de carrières souterraines abandonnées, identifiées comme facteur d'existence de risques naturels, justifiant l'interdiction des constructions et installations de toute nature, conformément à l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Service Régional d'Archéologie 54 rue Magendie - 33074 BORDEAUX CEDEX - Tél. 05 56 95 02 02 (24) dès que des plans de construction sont arrêtés.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur de l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesures permettant de concilier des impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I : ZONE UA

##### CARACTERES DE LA ZONE

La zone UA regroupe la quasi-totalité des équipements publics de la commune. Elle correspond au centre bourg, dans lequel les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et dont il convient de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural. La zone UA est située en agglomération. Les reculs de 75m. de la RD936 et de 15m. des RD 120 et 121 ne s'appliquent donc pas. En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 936.

La zone UAa a pour vocation la création d'une place publique avec possibilité d'implanter des bâtiments autour.

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

###### Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

##### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activité et industriel
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
- les terrains de camping et caravanning, et les aires naturelles de camping,

- les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé.
- les carrières et les gravières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel

## SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Concernant la seule zone UAa, une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

## VOIRIE

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.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

Concernant la seule zone UAa, une place publique à usage de parking et de champ de foire doit être aménagée, en liaison avec l'aménagement général de la parcelle qui prévoira une place publique et un ensemble de logements.

## ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

#### b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### RESEAUX DIVERS

Dans toute mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

#### ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

#### ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes,

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

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul de 5 mètres minimum peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

#### ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contigu devra être distant d'au moins 2 mètres de la limite séparative),
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives,
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 2 mètres par rapport à ces limites.

#### ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CONDITIONS DE MESURE :

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

### HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue ne peut excéder 8 m, toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les reconstructions ou aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Concernant la seule zone UAa, les immeubles comporteront 1 étage habitable (R+1).

## ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardins, etc...

### MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

#### a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

#### b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisés.

## ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable claire) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

## TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

## OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Les éléments architectoniques sont autorisés dans la mesure où ils correspondent aux traditions du pays.

## ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

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

### NORMES :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes, sauf problème particulier lié à la configuration du terrain :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Une place de stationnement par logement doit être aménagées sur la propriété

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

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

Des emplacements destinés aux deux roues et aux poussettes d'enfants doivent être prévus.

-pour les constructions à usage de bureaux et services (compris secteur tertiaire public ou privé) :

Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels ou artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m<sup>2</sup>

- commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

#### MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci – dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même
- soit lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-23 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Dès lors que les bâtiments n'occupent pas la totalité de l'emprise du terrain (et hors de cas de stationnements couverts en rez de chaussée ou en sous sol), les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

#### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

## CHAPITRE II : ZONE UB

### CARACTERES DE LA ZONE

La zone UB correspond à la majeure partie du centre bourg, ancien et récent, où les constructions nouvelles doivent respecter le caractère des constructions.

La zone UB est située en agglomération. Les reculs de 75m. de la RD936 et de 15m. des RD 120 et 121 ne s'appliquent donc pas. En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 936.

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

#### Rappels :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les démolitions, dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activité et industriels
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
- les terrains de camping et caravanning, et les aires naturelles de camping,
- les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé.
- les carrières et les gravières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

## ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - \* qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager
  - \* qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
  - \* que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel

## SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 936.

#### VOIRIE

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

#### ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

#### b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

#### RESEAUX DIVERS

Dans toute mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

#### ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

#### ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être compris entre 0 et 5 mètres.,

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

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

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

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de restauration, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Lorsqu'un bâtiment existant ou prévu dans un projet d'ensemble est implanté suivant les prescriptions de l'alinéa 1, d'autres bâtiments peuvent être implantés sur le même terrain suivant un recul plus important.
- Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.

#### ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés suivant les prescriptions du PLU.

#### ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

#### ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

## ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CONDITIONS DE MESURE :

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

### HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

- pour les reconstructions ou aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardins, etc...

### DIPOSITION PARTICULIERE :

Les murs existants en pierre sèche doivent être conservés, exception faite des percées nécessaires la création d'accès.

## ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :  
Une place et demi de stationnement par logement
- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

À déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m<sup>2</sup>

- commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements.

### **ARTICLE UBI3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places...dont 10% d'un seul tenant.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UB.

## CHAPITRE III : ZONE UC

### CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone d'habitat de densité faible correspond à l'extension pavillonnaire de la commune en périphérie du bourg et des principaux hameaux (Caransac, Naudin, Bordes et Noaillan).

C'est une zone essentiellement résidentielle qui peut accueillir également des commerces ou de petites activités compatibles avec le milieu bâti.

La zone UC est située en partie agglomération. Dans la partie en agglomération de la commune, les reculs de 75m. de la RD936 et de 15m. des RD 120 et 121 ne s'appliquent donc pas, mais s'appliquent dans les autres parties de la commune.

En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 936.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.I et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes.
- les terrains de camping, de stationnement de caravanes, et les aires naturelles de camping,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,

- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- les constructions à usage industriel, ou à usage d'entrepôts commerciaux.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

#### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel
- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m, ni comporter de passage sous proche de hauteur inférieure à 3,5m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 936.

#### VOIRIE

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Nota.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées à la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

c) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977.

## ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires.

## ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées, balcon non compris :

- soit à l'alignement (quand elles jouxtent des constructions déjà implantées de cette manière)
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies, <sup>1</sup>

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

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

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de restauration, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. Les travaux doivent se faire dans le prolongement de l'existant.

Hors agglomération, c'est à dire hors des limites des panneaux de indicateurs, les constructions doivent respecter un recul de 75m. par rapport à l'axe de la RD 936, et de 15m. par rapport aux axes des RD 120 et 121.

#### ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi continu ou discontinu :

En ordre continu ou semi continu, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m. de profondeur, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UC6.

Au delà de cette bande de 20m., seules sont autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas est inférieur à 3,50m. sur cette limite.

Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés suivant les prescriptions du PLU.

#### ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

#### ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est limitée à 40 % de l'unité foncière.

Toutefois une emprise supérieure peut être admise :

- pour les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas plus de 10% de l'emprise initiale.

## ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, "naturels", ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

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

NORMES :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes, sauf problème particulier lié à la configuration du terrain :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

2 places de stationnement par logement doit être aménagées sur la propriété

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

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

Des emplacements destinés aux deux roues et aux poussettes d'enfants doivent être prévus.

-pour les constructions à usage de bureaux et services (compris secteur tertiaire public ou privé) :

Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels ou artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m<sup>2</sup>

- commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

## MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE UCI3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places...dont 10 % d'un seul tenant.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UCI4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,60 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu,

0,30 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu.

Il est fixé à 0,30 pour les constructions à usage commercial ou artisanal, quelque soit leur mode d'implantation.

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

## CHAPITRE IV : ZONE UY

### CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone de G n bra réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, ou pour la mixité fonctionnelle.

### SECTION I – NATURE DU SOL ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à la déclaration.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, selon les articles R.442.1 et suivants.
- 3 – En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

### ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes autre que :

1. Les lotissements à usage d'activités
2. Les établissements à usage d'activité, ne comportant pas d'installations classées pour la protection de l'environnement. On permettra les remises aux normes et extensions des installations classées existantes
3. Les constructions à usage d'habitation

Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit figurant sur le plan, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs, d'occasion, ou en réparation, susceptibles de contenir au moins 10 unités.
5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...)
6. Les bâtiments et ouvrages liés à la proximité de la route.

## ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel
- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.

## SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au monde d'occupation du sol envisagé. Il doit être aménagé de manière, d'une part à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Tout accès automobile est interdit sur le RD 936 sauf pour les postes de distribution de carburant.

### VOIRIE :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement au rond - point permettant aux véhicules de tourner.

## ARTICLE UY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable, et être munis d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable. ....

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme. Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

#### ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être à une distance au moins égale 10 m minimum de l'axe des voies communales, de 15m. par rapport à l'axe des RD 120 et RD 121, et 25m. par rapport à l'axe du RD 936.

#### ARTICLE UY7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

##### 1. En limite de zone UY :

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égal à 3m.

Toutefois, peuvent être autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,5m sur cette limite.

##### 2. Par rapport aux limites internes de la zone :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3m. par rapport à cette limite.

#### ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

#### ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80%.

#### ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10m. mesurés au faitage à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6m. mesurés à l'égoût des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

## ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

### MATERIAUX

En aucun cas les constructions et les installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## ARTICLE UY12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

### NORMES :

a) Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'activité :

1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter les emplacements nécessaires au stationnement des véhicules utilitaires desservant le terrain.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

### MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### ARTICLE UY13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERES

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

#### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour en zone UY.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE V : ZONE IAU

##### CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate. Cette urbanisation se fera sous forme de lotissement à usage d'habitation. Les services et commerces y sont également autorisés. Les constructions s'inscriront dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone IAU comprend quatre secteurs :

**Le secteur IAUA**, qui correspond à la zone A du P.A.D.D. (centralité et densité). Ce secteur se situe à proximité immédiate du bourg ancien de St Quentin et en front bâti le long de certaines voies.

**Le secteur IAUB**, qui correspond à la zone B du P.A.D.D. (zone résidentielle lâche).

**Le secteur IAUC**. Cette zone se situe aux marges de la centralité définie dans le P.A.D.D. Il s'agit d'une urbanisation résiduelle permettant la mixité fonctionnelle. Il s'agit du lieu-dit Patrouilleau.

**Le secteur IAUY**, qui accueillera la future zone d'activité de Périnot.

Ces zones IAU sont situées en agglomération. Les reculs de 75m. de la RD936 et de 15m. des RD 120 et 121 ne s'appliquent donc pas. En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 936. D'autre part, le choix a été fait de maintenir la distance de 15m. le long de la RD 120.

##### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

###### Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

## ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les seules zones IAUa, IAUb et IAUc, ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau
- Les établissements industriels classés ou non
- L'aménagement de terrains de camping – caravaning et les aires naturelles de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers prévus aux articles R.422.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé.
- Les carrières et les gravières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

Pour la seule zone IAUY, ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes autre que :

1. Les lotissements à usage d'activités
2. Les constructions à usage d'habitation destinées :
  - aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
  - aux gérants ou chefs d'établissement des entreprises situées dans la zone.

Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit figurant sur le plan, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs, d'occasion, ou en réparation, susceptibles de contenir au moins 10 unités.
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...)
5. Les bâtiments et ouvrages liés à la proximité de la route.

## ARTICLE IAU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les seules zones IAUa, IAUb et IAUc, sont soumis à conditions particulières :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupements d'habitations à condition que :
  - . Le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune et ses services conseillers,
  - . Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux dès réalisations de ces derniers,
  - . Les équipements internes à l'opération, et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,

Lorsque le terrain est supérieur à 3000 m<sup>2</sup>, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire état d'un projet d'ensemble.

Lorsque ces lotissements ou groupes d'habitations sont situés dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- les constructions à usage d'habitation, hôtelières, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services sont autorisés sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précipitées.

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

**Pour la seule zone IAUy, sont soumis à conditions particulières :**

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel
- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

#### Pour les seules zone 1AUa, 1AUB et 1AUc :

##### ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Tout accès automobile individuel est interdit sur la voirie départementale (RD 120, RD 121 et RD 936). Une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

En outre lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation automobile.

##### VOIRIE

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.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les systèmes de fonctionnement en voies de dessertes sans issue (raquette) des lotissements ou groupes d'habitations sont à éviter autant que possible afin de créer des liaisons entre les quartiers.

En cas d'impossibilité, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2m.

Nota.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées à la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

#### Pour la seule zone IAUy :

##### ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation du sol envisagé. Il doit être aménagé de manière, d'une part à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 121.

##### VOIRIE :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement au rond - point permettant aux véhicules de tourner.

#### ARTICLE IAU4 - DESSEITE PAR LES RESEAUX

##### Pour les seules zone IAUa, IAUb et IAUc :

##### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## RESEAUX DIVERS : ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE...

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radio – diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrains ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 Septembre 1997.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

#### Pour la seule zone IAUy :

##### EAU POTABLE

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable, et être munis d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable.

L'évacuation des eaux usées et des effluents même traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eau pluviale.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLES 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations de lotissements ou permis groupés doivent comporter un minimum de 4 lots pour être urbanisées.

### Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

### Pour la seule zone 1AUv :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme. Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

## ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Dans le secteur 1AUa, ce retrait doit être compris entre 0 et 5m. Dans le reste de la zone, ce retrait ne peut être inférieur à 5m.

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

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de 5 mètres minimum peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

**Dispositifs applicables aux zones IAUb et IAUc :**

**Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :**

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Concernant les voies départementales, le retrait est maintenu à 15 mètres pour les RD 120 et RD 121, il est porté à 25 mètres pour la RD 936.

**Pour la seule zone IAUv :**

Toute construction devra être à une distance au moins égale 10 m minimum de l'axe des voies communales, de 15m. par rapport à l'axe des RD 120 et RD 121.

**ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les seules zone IAUa, IAUb et IAUc :**

**Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi continu ou discontinu :**

1. **Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite.**

2. **En ordre continu ou semi continu, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m. de profondeur, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article 1AU6.**

Au delà de cette bande de 20m., seules sont autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas est inférieure à 3,50m. sur cette limite. Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés suivant les prescriptions du PLU.

#### Pour la seule zone IAUy :

1. En limite de zone IAUy :

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égal à 3m.

Toutefois, peuvent être autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,5m sur cette limite.

2. Par rapport aux limites internes de la zone :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3m. par rapport à cette limite.

#### ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Cet article est sans objet en zone IAUa et en zone IAUy.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus haute d'entre elles avec un minimum de 4 mètres en zone IAUb et 6 mètres en zone IAUc.

#### ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En zone IAUa l'emprise est limitée à 60 % de l'unité foncière.

En zone IAUb l'emprise est limitée à 50 % de l'unité foncière.

En zone IAUc l'emprise est limitée à 30 % de l'unité foncière.

En zone IAUy l'emprise est limitée à 80 % de l'unité foncière.

#### ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

##### Pour les seules zone IAUa, IAUb et IAUc :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser les rez-de-chaussée et un étage

- La hauteur absolue ne peut excéder 7 m. à l'égout du toit en zone IAUa
  - La hauteur absolue ne peut excéder 6 m. à l'égout du toit en zone IAUb et IAUc
- La hauteur est relevé à partir du niveau du sol avant travaux.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

- pour les reconstructions ou aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'exécède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Dans le secteur 1AUa, pour le cas des groupes d'habitations. Une hauteur de 8m. peut alors être admise pour certains bâtiments ou parties de bâtiments. Elle ne doit pas concerner plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et ne doit en aucun cas entraîner un accroissement de la surface de plancher hors œuvre nette. La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégrité dans le site.

#### Pour la seule zone 1AUy :

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10m. mesurés au faîtage à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6m. mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### ARTICLE 1AU1 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### En zone 1AUa et 1AUb :

#### MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

##### a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

##### b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisés.

## ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

## TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire ; le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

## OUVRAGES DIVERS

### Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Les éléments architectoniques sont autorisés dans la mesure où ils correspondent aux traditions du pays.

#### En zone IAUc :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, "naturels", ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

#### En zone IAUp :

En aucun cas les constructions et les installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### ARTICLE IAUI2 - STATIONNEMENT

#### Pour les seules zone IAUA, IAUB et IAUC :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

pour les constructions à usage d'habitation collective :

. une place de stationnement par logement par 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit être en aucun cas inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place réservés aux visiteurs par tranches de 5 logements.

pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

. une place de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété en zone IAUA et deux places en zones IAUB et IAUC. Dans tous les cas, il faudra prévoir une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs.

pour les constructions à usage de bureaux :

. une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

\* surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ;  
au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants ;

\* une place par chambre

\* une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

#### Pour la seule zone IAUy :

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.

#### NORMES :

b) Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'activité :

1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter les emplacements nécessaires au stationnement des véhicules utilitaires desservant le terrain.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

#### MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE 1AUI3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

### En zone 1AUa :

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

### En zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter :

En zone 1AUa, et 1AUb au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places...

En zone 1AUc au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places...dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées.

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

### Pour la seule zone 1AUy :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE IAUI4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0.80 en zone IAUa

Le C.O.S. est fixé à 0.40 en zone IAUb

Le C.O.S. est fixé à 0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu, de 0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu en zone IAUc.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour en zone IAUy.

## CHAPITRE VI : ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, en raison de la structure foncière d'une part, et de l'éloignement des équipements d'autre part. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du P.L.U. Dans cette zone, seules les constructions liées au service public peuvent être modifiées.

La zone 2AU se trouve aux lieu-dit Pionney, Les Champs de Bodet et Bariac.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Rappels :

Sont soumis à l'autorisation :

L'édification des clôtures

Les installations et travaux divers (Art.R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions liées au service public.

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. et ce dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.

### SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Concernant l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U., les travaux doivent se faire dans le prolongement de l'existant.

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

Concernant l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. : Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés suivant les prescriptions du PLU.

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

Sans objet

#### ARTICLE 2UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans l'objet

#### ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour les bâtiments agricoles et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans l'objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans l'objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES  
CLASSES

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 13 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans l'objet

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

#### CHAPITRE VII : ZONE A

##### CARACTERES DE LA ZONE

Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit à Saint Quentin de Baron essentiellement de terres viticoles classées en A.O.C.

##### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).

Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone agricole, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf arrêté préfectoral du 13 juillet 1978).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

##### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations ou d'utilisations non autorisées suivants sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- l'aménagement, la restauration, ou l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation autres que celles autorisées dans la zone (non liées à l'exploitation agricole).
- les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux

- les constructions à usage de stationnement
- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations
- les installations classées non liées à l'activité agricole
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning
- les carrières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS**

Ne sont admis sous condition que :

- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de types : station d'épuration, ouvrages techniques (château d'eau, transformateur etc...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux exploitations agricoles de la zone.
- L'aménagement, la restauration, ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'il s'agit d'y implanter des équipements compatibles avec la vocation de la zone et qui sont juridiquement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, relais équestres...).
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m. de dénivelé à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

## SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES VOIRIE

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Tout nouvel accès automobile direct est interdit sur la RD 936.

#### VOIRIE

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.

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

#### ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur (voir annexe sanitaire pièce n°7).

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

#### ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 936, en vertu de l'article L 111-I-4 du Code de l'urbanisme.
- Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques hors agglomération sont à respecter en zone A :
  - Pour les RD 120 et 121 le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour toutes les constructions
- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux

#### ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour la construction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux existants.
- Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite sur le terrain voisin, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

#### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur est calculée à partir du niveau du sol avant travaux.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments agricoles et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

##### MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

##### a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

##### b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux. Les imitations de matériaux sont interdites.

## ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre; le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair ( enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

## TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les groupes d'habitations.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

## OUVRAGES DIVERS

### Sont autorisés :

les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..

les dalles de mignonnettes

les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Sont interdits :

- les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.
- les éléments rapportés préfabriqués en béton tels que souches de cheminées et aspirateurs statiques.

#### ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE A13 – ESPACES LIBRE – PLANTATIONS

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### CHAPITRE VIII : ZONE N

##### CARACTERES DE LA ZONE

Les zones naturelles ou forestières, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aussi aux hameaux existants non agricoles.

Les zones naturelles ou forestières sont situées :

- dans les parties périphériques de la commune, et constituent les fonds des vallées du Bisqueytan, du Daignac et du Camiac.
- dans les hameaux ruraux non agricoles, pour permettre les extensions et les changements d'usage des bâtiments.
- zone NI : Zone de loisirs à aménager autour du nouveau stade.

##### SECTION I - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

###### Rappels :

Sont soumis à déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).

Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone agricole, huit catégories de coupes et abatages sont dispensées d'autorisation (cf arrêté préfectoral du 13 juillet 1978).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

## ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les lotissements de toute nature
- Les installations classées
- Les constructions à usage commercial, artisanal, ou industriel
- Le stationnement des caravanes isolées, s'il doit durer plus de 3 mois.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

## ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

En zone N :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou à la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise en valeur ou à la protection des sites.
- La réfection des constructions d'habitation existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 30 % de la surface de plancher hors-couvre nette existante, ou le changement d'affectation des bâtiments, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.

En zone N1 (aire de loisirs) :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou nécessaire à la réalisation des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise de valeur ou à la protection des sites à condition de les intégrer au paysage.
- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Les équipements sportifs, à condition de les intégrer au paysage.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de sécurité pour la défense contre l'incendie, et ne doivent apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsque des voiries sont prévues en emplacement réservé, il convient de prévoir une replantation de la zone.

Tout nouvel accès automobile direct est interdit sur la RD 936.

#### VOIRIE

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.

### ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

#### ASSAINISSEMENT

##### c) Eaux usées :

Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur (voir annexe sanitaire pièce n°7).

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

d) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 en vertu de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques hors agglomération sont à respecter en zone A :
  - Pour les RD 120 et 121 le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour toutes les constructions
- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,50m sur cette limite.
- Pour la construction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux existants.
- Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite sur le terrain voisin, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur est calculée à partir du niveau du sol avant travaux.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

## ARTICLE N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

#### a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

#### b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

### ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair ( enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

#### TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les groupes d'habitations.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

#### OUVRAGES DIVERS

##### Sont autorisés :

les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..

les dalles de mignonnettes

les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

##### Sont interdits :

- les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.

- les éléments rapportés préfabriqués en béton tels que souches de cheminées et aspirateurs statiques.

#### ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

#### ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du code de l'urbanisme.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Il peut en outre être imposé la plantation d'un écran végétal de manière à dissimuler la construction.

Les haies seront plantées d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et de fleurs de la région. Les clôtures seront en matériaux du pays.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet