

CASTELNAU-DE-MEDOC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2015	18 décembre 2017	27 février 2019

Vu pour être annexé le 27 février 2019



Le Maire, Eric ARRIGONI

DOSSIER D'ARRET

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	14
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UB	25
ZONE UC	34
ZONE UE	43
ZONE Ug _v	50
ZONE UY	54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	60
ZONE 1AU	61
ZONE 2AU	72
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
ZONE A	77
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	84
ZONE N	85
ANNEXES	92
Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	93
Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	95

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants, et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.
- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

	Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune et au quartier de « Landiran/Bitchard ». « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques , donnant ainsi un caractère très urbain.
UA	Le centre-ville et le quartier de « Landiran/Bitchard » se distinguent donc des autres secteurs urbanisés. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Directeur d'Assainissement.
UB	Il s'agit de secteurs urbains correspondant aux extensions urbaines situées à la périphérie du centre-ville: habitat collectif et secteurs pavillonnaires denses . La zone a une vocation principalement résidentielle, dense , qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales. Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

	<p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Il existe un secteur UBa, qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville.</p>
UC	<p>Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions situées à la périphérie du centre-ville. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain, au caractère « mixte », a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend un secteur UCa, secteur d'habitat qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville et dans lequel le permis valant division est autorisé.</p>
UE	<p>Il s'agit d'une zone réservée aux équipements collectifs (publics ou privés).</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEc : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services. - UEcm : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale. - UEm : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).
UY	<p>Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales, commerciales et de services.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>
Ugv	<p>Il s'agit d'une zone accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>

La zone à urbaniser **AU**

1AU	<p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ soit sous forme d'opération d'ensemble, ■ soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>Cette zone comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes, - 1AUc : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences, - 1AUm : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte), - 1AUf : secteur correspondant à une urbanisation en lisière de zone forestière.
------------	---

2AU

Cette zone recouvre des **terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.**

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

La zone agricole A :

La zone A comprend des **terrains peu équipés supportant une activité agricole** qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend un secteur :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondants à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

La zone naturelle et forestière N :

La zone N englobe des **terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens**, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.
- **Nj** : secteur naturel reconnaissant le parc paysager

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4) Les éléments de patrimoine paysager et bâti (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures 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 dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) sur la commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**, cependant un constat d'huissier en date du 8 décembre 1992 fait état d'un secteur d'inondabilité aux abords des *Jalles* (lieux-dits « Grand Point » et « Canteranne »).

TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

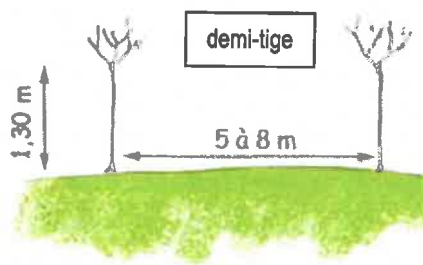
AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

ANNEXE

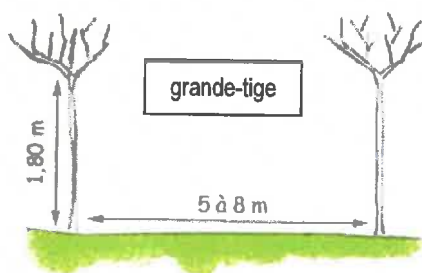
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances **non accolées** tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRE DE DEMI-TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ARBRE DE GRANDE TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ATTIQUE

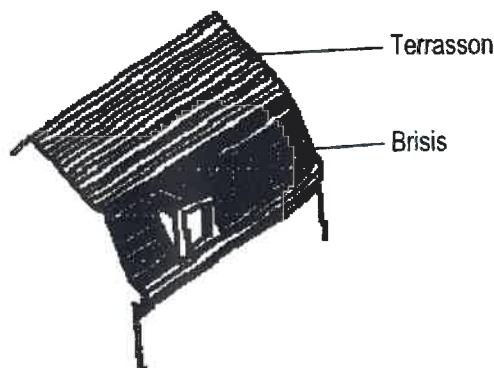
En architecture classique, l'attique est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

BAIES PRINCIPALES

Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

BRISIS

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



CARPORT

Un abri constitué d'un toit supporté sur des poteaux, sous lequel on range les voitures.

CLOTURES

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

COMBLES

Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

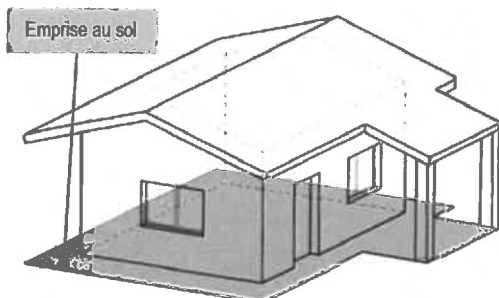
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.

La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus. Les débords de toiture sont inclus dans l'emprise au sol.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.



EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

EQUIPEMENT COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie et le développement local.

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Il s'agit d'espaces verts répertoriés en tant qu'« éléments de paysage » sur le fondement l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme. Ce type de protection concerne des espaces arborés et constitue alors une alternative à la protection comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces verts protégés au titre de l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques du PLU. L'article 13 indique qu'il est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

« Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

EXTENSION

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

FACADE

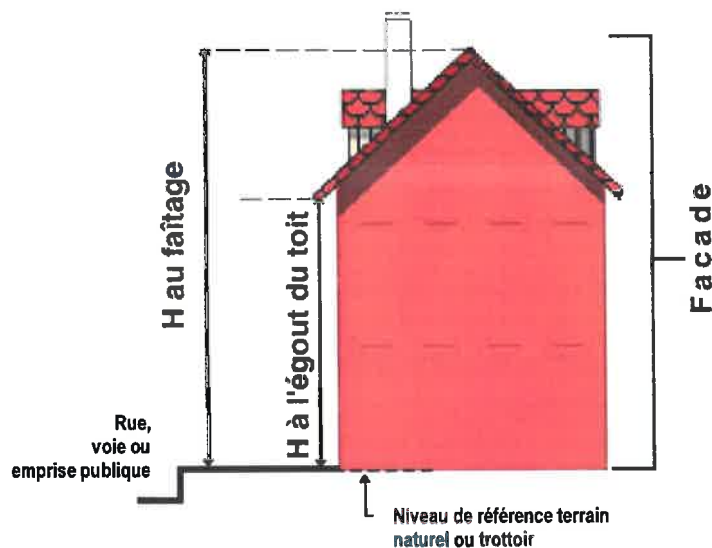
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

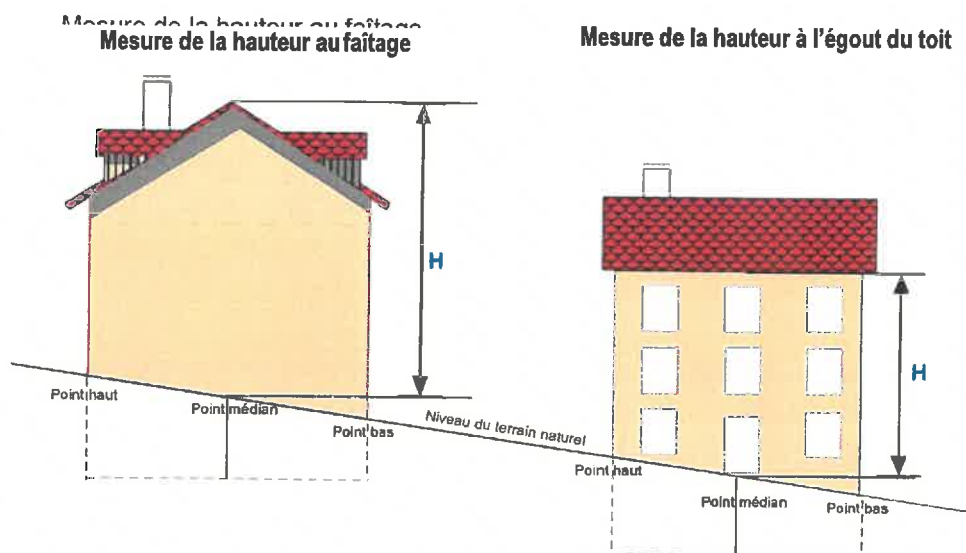
HAUTEUR = H

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

A noter que, dans le présent règlement écrit, les constructions (à l'exception des annexes) sont réglementées à l'égout du toit et les annexes sont réglementées au faîtage du toit.

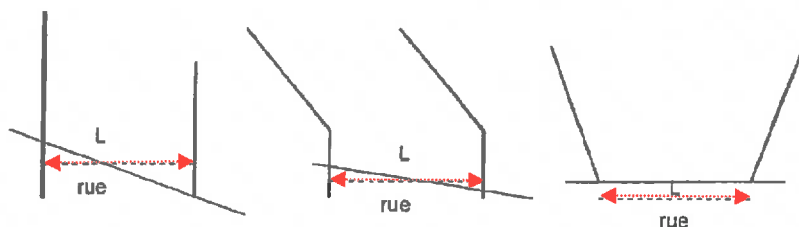




LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.
Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de propriété.

LONGUEUR DE FAÇADE OU FAÇADE SUR RUE = L



MARGE DE REULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.»

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.152-9 ; ...).
- 2) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

4) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à usage d'entrepôt à l'exception de celles évoquées à l'article 2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines.
- b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UA à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- a) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3^{ème}) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

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

3-1 Accès

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail et de portes par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails et de portes doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer 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.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux Usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Eaux pluviales

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

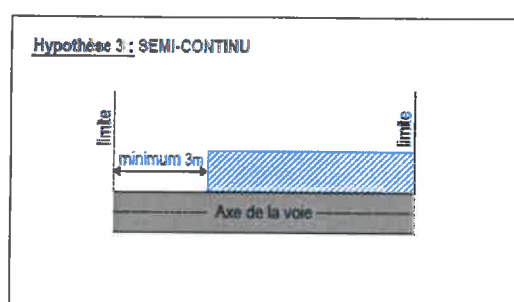
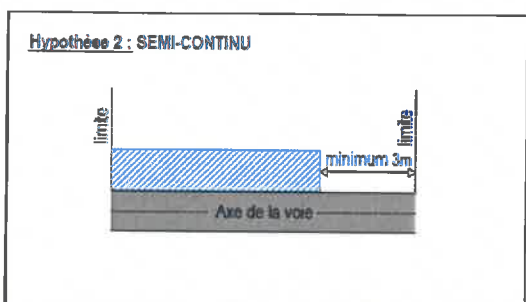
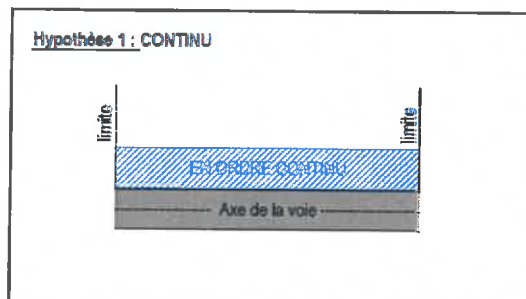
6-2 Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies ou emprises publiques. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées à l'**alignement** des voies et emprises publiques ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6-3 Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifiée en retrait de l'alignement sur la même unité foncière.
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1.
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.



7-2 Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors de la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée pour les constructions neuves**.

Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-2 Dans la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres**. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-3 La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

10-4 La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure ni pour les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Concernant les éléments de patrimoine, les façades devront être maintenues.

Par ailleurs, toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Clôtures

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

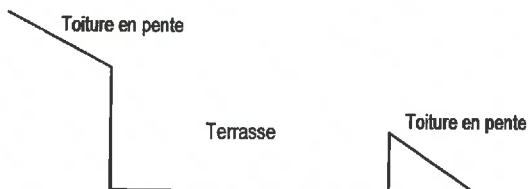
- soit d'un mur plein ou mur bahut avec un dispositif à claire-voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**. Les murs doivent être enduits, de la même couleur que le bâtiment principal.
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Couleur des façades

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9018

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments particuliers des façades

L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit.

L'usage du sablage microfilm est à privilégier.

Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m. Seules les ouvertures ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.

Volets

Les caissons extérieurs des volets sont interdits.

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Cas particulier : élément de patrimoine n°13 - ancienne poste

La modification de la façade principale de l'ancienne poste, en termes de volumétrie, d'ouvertures, ou encore de pentes de toit, est interdite.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Il est exigé pour les :

- **Constructions à usage d'habitation** : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

12-2 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement pour les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 Toutefois, 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.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Espaces libres

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements (cf. Liste des essences préconisées).

13-2 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UB.
Le secteur UBa correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du bourg.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines,
- b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UB à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 6 m et une largeur minimale de chaussée de 3 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer 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.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être

évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées sur limites latérales :

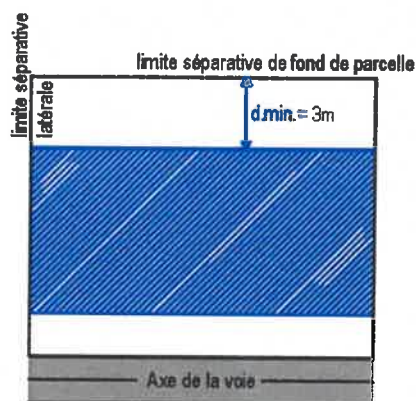
- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie)
- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m.

Il est proposé de privilégier l'implantation en continuité de la parcelle voisine si cette dernière est édifiée en continuité de la limite séparative.

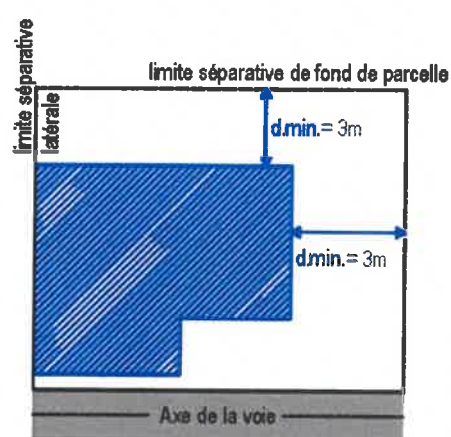
7-2 En dehors du secteur UBa, les constructions peuvent également être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites latérales : tout point de la construction sera implanté à au moins 3 mètres de chacune des limites latérales.

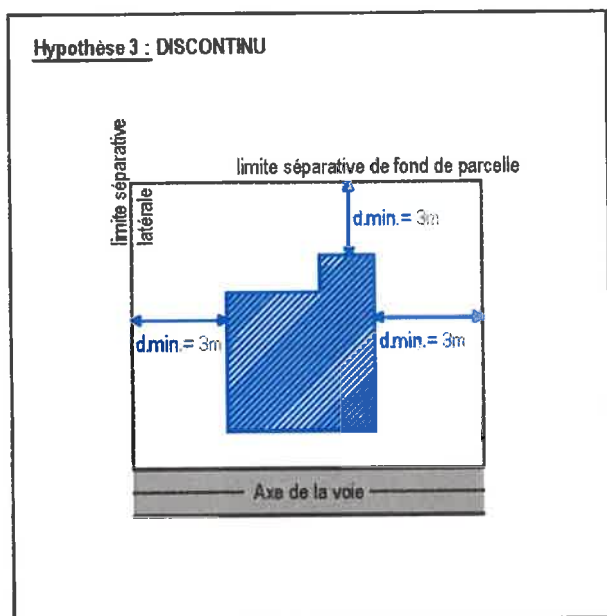
7-3 La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3 mètres.

Hypothèse 1 : CONTINU



Hypothèse 2 : SEMI-CONTINU





7-4 Les annexes (hors piscine) non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

La distance en tout point de la construction par rapport à la limite sur laquelle elles ne sont pas, sera d'au moins **3,00 m**.

7-5 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-6 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADiE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information, article 15, 4ème alinéa.

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).

Toiture en pente

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-Médoc est approuvé le 27 février 2019 par le Conseil Municipal.



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Éléments particuliers des façades

L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit.

L'usage du sablage microfilm est à privilégier.

Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m.

Seules les ouvertures ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Georges Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Couleurs des façades

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016
(sauf en secteur UBa) – RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments particuliers des façades

Les teintes de couleurs vives sont interdites pour tous les éléments particuliers de façades.

Couleur des ouvertures

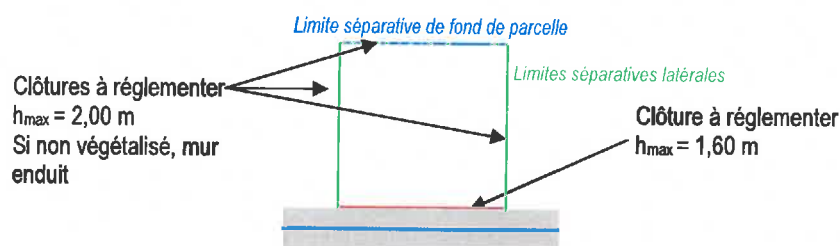
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 1,80 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur bahut plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,

Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser une hauteur de **1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.



A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **Constructions à usage de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-4 En dehors du secteur **UBa**, le CBS-coefficient de biotope¹ par surface est fixé à **30%**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

¹ Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UC

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC (hormis en secteur UCa) dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 6 logements et avoir une longueur de plus de 50 m.

Les voies en impasse existante et à créer 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.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

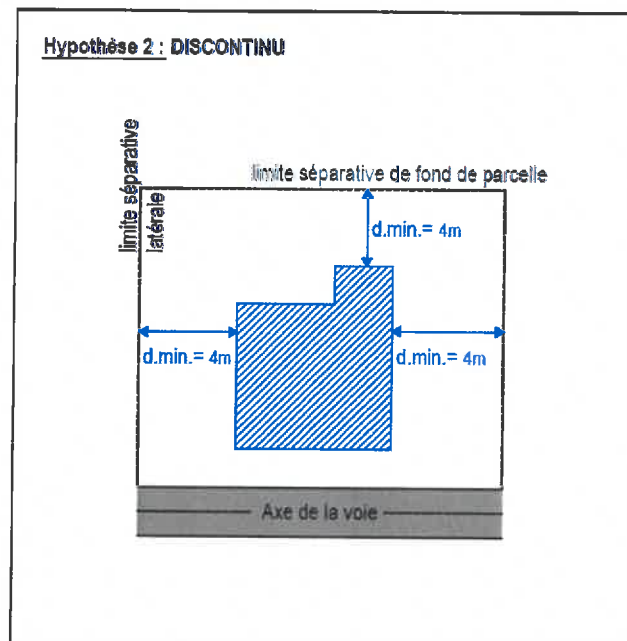
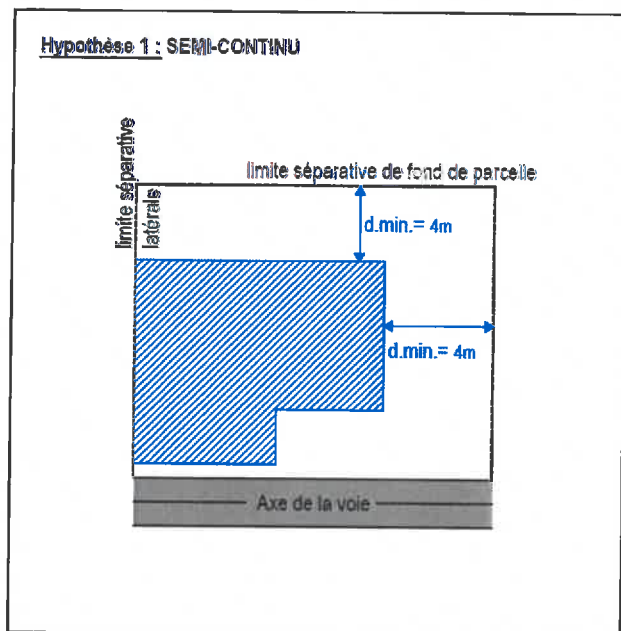
6-6 *En dehors du secteur UCa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins **4 mètres**,
- soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 4 mètres.



7-2 Les annexes (hors piscine) non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur **UCa** : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9-2 En dehors du secteur **UCa**, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 En secteur **UCa**, non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- En zone UC, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.
- **En secteur UCa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des façades

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9003 - RAL 9010 - RAL 9016 –RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

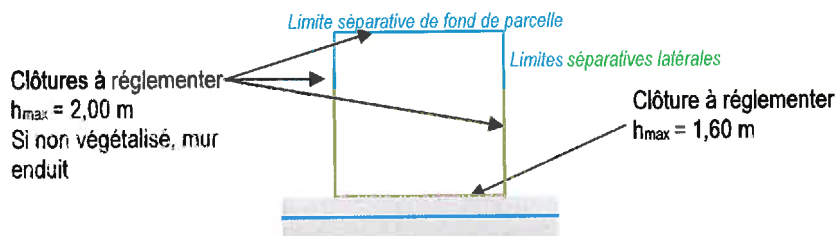
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas 40 cm. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les 1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 2,00 m pour les limites séparatives.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-2 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-4 En zone UC, le CBS-coefficient de biotope² par surface est fixé à 40%.
En secteur UCa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à 35%.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

² Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UE

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UE.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **UEc** : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services.
- **UEcm** : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale.
- **UEm** : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors du secteur UEm, du secteur UEc et du secteur UEcm, les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé),
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

En secteur UEm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence intergénérationnelle, logements mixtes ...),
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

En secteur UEc, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil d'équipements collectifs,
- b) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux,
- c) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

En secteur UEcm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux à vocation médicale ou paramédicale,
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- ▣ Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- ▣ Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Les voies en impasse existante et à créer 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur UEm, UEc et UEcm :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DESTERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

7-2 Le bord du bassin des **piscines collectives** sera implanté avec un recul minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Le bord du bassin de **piscines privées** sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les auvents, carports et abris non clos,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 *En dehors du secteur UEm*, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

10-2 *En secteur UEm*, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 11 mètres.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des façades

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le détenteur de l'autorisation d'urbanisme est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

12-3 En secteurs UEc et UEcm : pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voies et des accès devra privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra, dans la mesure du possible, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UgV

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UgV.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UgV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UgV2 est interdite.

ARTICLE UgV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles UgV4 et UgV13.
- Les constructions à usage de clôture et de mur de soutènement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UgV 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE Ugv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Toute construction générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE Ugv 5 – CARACTERISTIQUES DESTERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE Ugv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

7-3 Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 m.

9-1 Non réglementé.

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 4 mètres.

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

La forme des bâtiments admis à l'article Uqv2 doit être simple.

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, ou blanc,
- tôle galvanisée,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Sont également interdits, pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

Par ailleurs, les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un grillage vert foncé ne pouvant excéder la hauteur de **1,60m**.

ARTICLE Ugv 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ugv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ugv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UY

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UY.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de services) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions permettant de satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les constructions et installations correspondant à un équipement d'intérêt collectif (services techniques, caserne des pompiers, Pôle Emploi, ...),
- c) les entrepôts,
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- e) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- f) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- g) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- h) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux dépollutions des sols,
- j) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- k) les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- l) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de

la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au **réseau collectif d'assainissement**, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce **raccordement est alors obligatoire**.

■ Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **7 mètres** des voies communales et chemin rural. Cette distance est portée à **12 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **7 mètres** des Routes Départementales.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

7-3 Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

8-1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

8-2 Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

8-3 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol est fixée à **60%**.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit **pas** excéder **8 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du **bâti** ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **vocation d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-666 du 29 mai 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie publique.

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Façades

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les façades devront présenter un aspect bois, ou un aspect pierre de gironde. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : les dégradés de gris seront privilégiés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation de bâtiments existants répondant à une charte graphique nationale.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de **2,00 m**. Sur voie publique, elles devront présenter une haie végétalisée d'essence locale.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2 Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux, de services, d'équipements d'intérêt collectif et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations nobles (chênes, érables, châtaigniers) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

En particulier :

- les espaces libres des installations classées doivent être plantés,

- des écrans végétaux seront réalisés afin de masquer les aires de stockages autorisés dans la zone et afin de délimiter le contour de ladite zone par rapport aux terrains avoisinants.

13-3 Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

13-4 La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 1AU.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- **1AUa** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes,
- **1AUc** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences,
- **1AUm** : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte),
- **1AUf** : secteur correspondant à une urbanisation en bordure de zone forestière.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les mobil-homes.
- i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

En dehors du secteur 1AUm, sont également interdits les entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :

- les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction,
- les annexes à la construction existante.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 28/12/1958 relative à l'accès à l'information.

D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60,
- de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m.

Ainsi que l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3°) sans changement de destination.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- **concernant les lieux-dits « Petit Terrefort », « Bourg », « Petit Lac », « Darnauran », « Neuf Fonds », toute opération doit consacrer 20% minimum de la surface de plancher totale à la création de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur),**
- **en dehors de la zone 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha,
- **dans le secteur 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m²,

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- hôtelier,
- de commerces et de services,
- de constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores,

et **en secteur 1AUm uniquement**, les entrepôts sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer 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.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriel, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

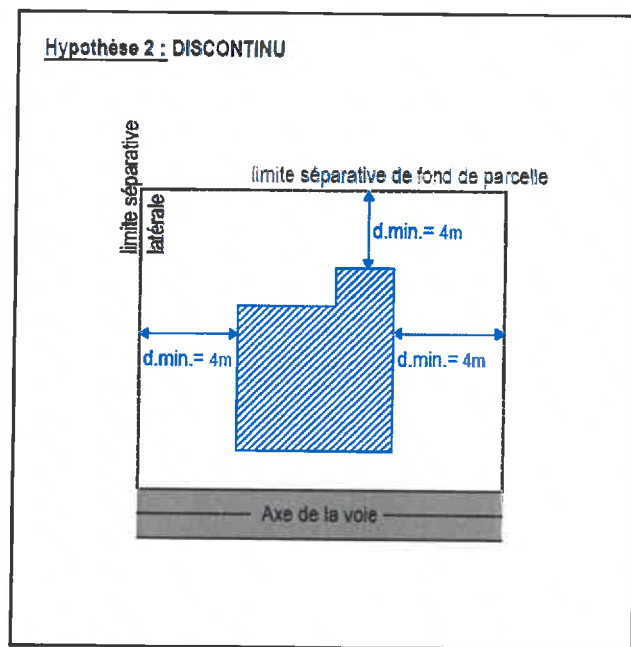
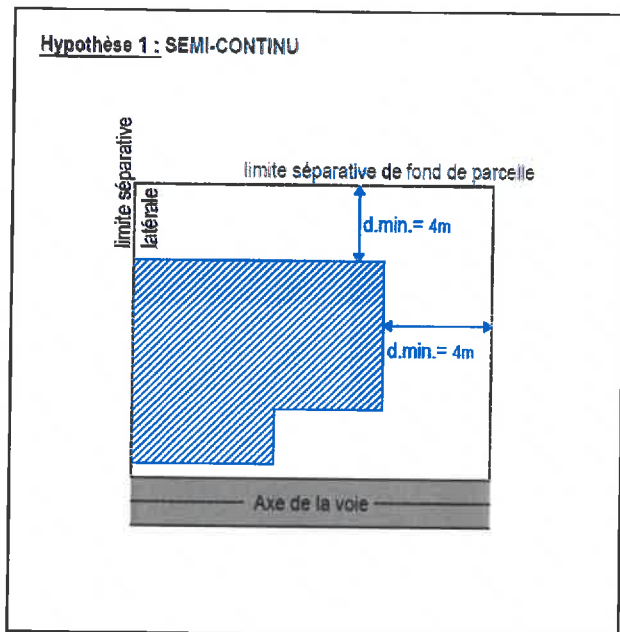
6-6 En dehors du secteur 1AUa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en **ordre semi-continu**, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins **4 mètres**,
- soit en **ordre discontinu** : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins **4 mètres**.



7-2 Les annexes (hors piscine) non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur **1AUa** : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En secteur **1AUf**, l'emprise au sol est fixée à 40 % sur l'unité foncière.

9-2 En secteur **1AUc**, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 Non réglementé ailleurs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- **En secteur 1AUa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.
- **Dans le reste de la zone** : la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des façades

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

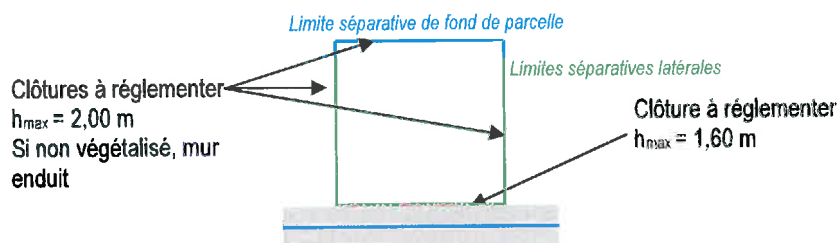
Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m** pour les limites sur voies publiques et/ou de **1,80 m** pour les limites séparatives.

En secteur 1AUf uniquement :

Les clôtures seront constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-4 En secteur 1AUa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à **35%**.

Dans le reste de la zone, le CBS-coefficient de biotope³ par surface est fixé à **40%**.

13-6 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-7 Est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

13-8 Concernant les zones à urbaniser de « Le Bourg » et « Neuf Fonds » :

Pour des raisons environnementales et hydrauliques, chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de **35 %**. Sont exclus de ce coefficient de pleine terre, les espaces verts de type parking alvéolé.

13-9 En secteur 1AUf uniquement : 30% au moins des boisements existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée, en privilégiant les essences nobles (chênes, châtaigniers, érables). Sur les parcelles privées, il est exigé le maintien et/ou la plantation d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'emprise du terrain d'assiette du projet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

³ Voir définition en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE 2AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 2AU.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse sont interdites sauf celles provisoires qui sont autorisées à condition de prévoir leur raccordement au maillage prévu dans les orientations d'aménagement. Dans ce cas elles 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.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas, de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération :** toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :** toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

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

8-1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins de **3 mètres**, exception faite des bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Non réglementé.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Non réglementé.

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

13-1 Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone A.

Cette zone comprend **un secteur Ap**, secteur protégé strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

En secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

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

En dehors du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 80 m².
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant.
- Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

3-2 Voirie

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

VRDistes, 10 rue de la République, 33100 Bordeaux, France. Tél : 05 57 00 00 00. Email : vrdistes@vrdistes.fr

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

4-3 Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels⁴, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

7.2 Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

8-1 Non réglementé.

⁴ Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à **40 m²** (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de **50 %** de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de **80 m²**.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les autres bâtiments.**

10-2 La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres.**

10-3 Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50.**

10-4 Ces dispositions ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silo, etc...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **usage d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,

- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

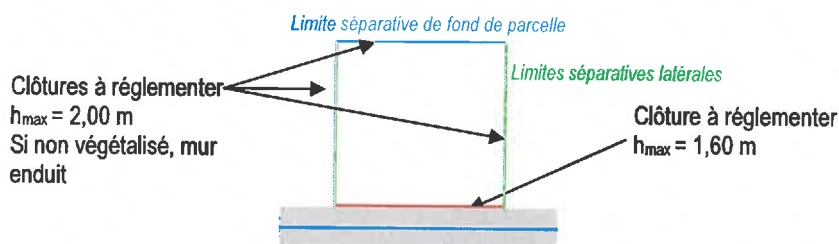
Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,

- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 1,80 m pour les limites séparatives**.

Pour les autres constructions :

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-3 Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Np** correspondant à un secteur inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental,
- **Nj** correspondant à un secteur naturel reconnaissant le parc paysager.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

En secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors des secteurs Np et Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra pas excéder 80 m².
 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment existant à usage d'habitation.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- f) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.
- i) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- j) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- k) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

En secteur Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

3-1 Accès

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- 86 -

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4-3 Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- **15 m** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **10 m** par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de **6 m** par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En dehors du secteur Nj :

Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à 40 m² (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de 80 m².

9-2 En secteur Nj :

L'emprise au sol totale est fixée à 200 m², en un ou plusieurs projets.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors du secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres** pour les bâtiments d'habitation.

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres**.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50**.

10-2 En secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **3m50** (Rez-de-Chaussée).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,

- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à usage d'habitation s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

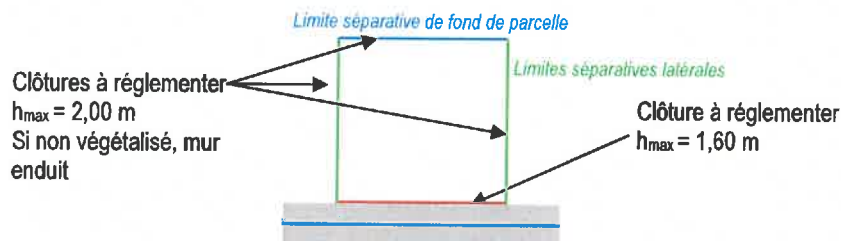
Clôtures

Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1,80 m pour les limites séparatives**.

Pour les autres constructions :

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions qui ne sont pas à vocation d'habitation.

13-3 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

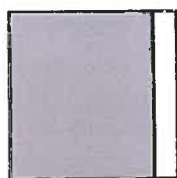
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

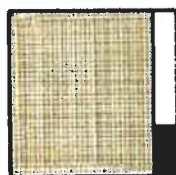
Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

Description des sortes de surface



Surfaces
imperméables
0,0

Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)



Surfaces
semi-perméables
0,3

revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)



Surfaces
semi-ouvertes
0,5

revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)



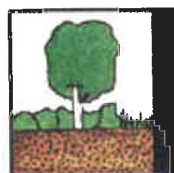
Espaces verts
sur dalle
0,5

Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm



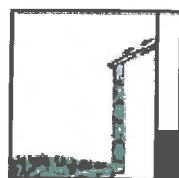
Espaces verts
sur dalle
0,7

Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm



Espaces verts
en pleine terre
1,0

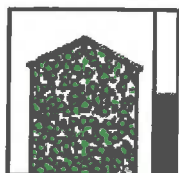
Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune



Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit

0,2

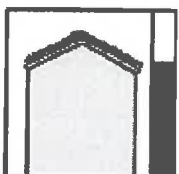
Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL	
RAL 1000	Beige vert
RAL 1001	Beige
RAL 1002	Jaune sable
RAL 1003	Jaune de sécurité
RAL 1004	Jaune or
RAL 1005	Jaune miel
RAL 1006	Jaune maïs
RAL 1007	Jaune narcisse
RAL 1011	Beige brun
RAL 1012	Jaune citron
RAL 1013	Blanc perlé
RAL 1014	Ivoire
RAL 1015	Ivoire claire
RAL 1016	Jaune soufre
RAL 1017	Jaune safran
RAL 1018	Jaune zinc
RAL 1019	Beige gris
RAL 1020	Jaune olive
RAL 1021	Jaune colza
RAL 1023	Jaune trafic
RAL 1024	Jaune ocre
RAL 1027	Jaune curry
RAL 1028	Jaune melon

Teintes RAL	
RAL 1032	Jaune genêt
RAL 1033	Jaune dahlia
RAL 1034	Jaune pastel
RAL 1037	Jaune soleil
RAL 2000	Orangé jaune
RAL 2001	Orangé rouge
RAL 2002	Orangé sang
RAL 2003	Orangé pastel
RAL 2004	Orangé pur
RAL 2008	Orangé rouge clair
RAL 2009	Orangé trafic
RAL 2010	Orangé de sécurité
RAL 2011	Orangé profond
RAL 2012	Orangé saumon
RAL 3000	Rouge feu
RAL 3001	Rouge de sécurité
RAL 3002	Rouge carmin
RAL 3003	Rouge rubis
RAL 3004	Rouge pourpre
RAL 3005	Rouge vin
RAL 3007	Rouge noir
RAL 3009	Rouge oxyde
RAL 3011	Rouge brun
RAL 3012	Rouge beige
RAL 3013	Rouge tomate

Teintes RAL	
RAL 3014	Vieux rose
RAL 3015	Rosé clair
RAL 3016	Rouge corail
RAL 3017	Rosé
RAL 3018	Rouge fraise
RAL 3020	Rouge trafic
RAL 3022	Rouge saumon
RAL 3027	Rouge framboise
RAL 3031	Rouge orientale
RAL 4001	Lilas rouge
RAL 4002	Violet rouge
RAL 4003	Violet bruyère
RAL 4004	Violet bordeaux
RAL 4005	Lilas bleu
RAL 4006	Pourpre trafic
RAL 4007	Violet pourpre
RAL 4008	Violet de sécurité
RAL 4009	Violet pastel
RAL 4010	Télé Magenta
RAL 5000	Bleu violet
RAL 5001	Bleu vert
RAL 5002	Bleu outremer
RAL 5003	Bleu saphir
RAL 5004	Bleu noir
RAL 5005	Bleu de sécurité

Teintes RAL	
RAL 5007	Bleu brillant
RAL 5008	Bleu gris
RAL 5009	Bleu azur
RAL 5010	Bleu gentiane
RAL 5011	Bleu acier
RAL 5012	Bleu clair
RAL 5013	Bleu cobalt
RAL 5014	Bleu pigeon
RAL 5016	Bleu ciel
RAL 5017	Bleu trafic
RAL 5018	Bleu turquoise
RAL 5019	Bleu capri
RAL 5020	Bleu océan
RAL 5021	Bleu d'eau
RAL 5022	Bleu nocturne
RAL 5023	Bleu distant
RAL 5024	Bleu pastel
RAL 6000	Vert platine
RAL 6001	Vert émeraude
RAL 6002	Vert feuillage
RAL 6003	Vert olive
RAL 6004	Vert bleu
RAL 6005	Vert mousse
RAL 6006	Olive gris
RAL 6007	Vert bouteille

Teintes RAL	
RAL 6008	Vert brun
RAL 6009	Vert sapin
RAL 6010	Vert herbe
RAL 6011	Vert réséda
RAL 6012	Vert noire
RAL 6013	Vert jonc
RAL 6014	Olive jaune
RAL 6015	Olive noire
RAL 6016	Vert turquoise
RAL 6017	Vert mai
RAL 6018	Vert jaune
RAL 6019	Vert blanc
RAL 6020	Vert oxyde chromique
RAL 6021	Vert pâle
RAL 6022	Olive brune
RAL 6024	Vert trafic
RAL 6025	Vert fougère
RAL 6026	Vert opale
RAL 6027	Vert clair
RAL 6028	Vert pin
RAL 6029	Vert menthe
RAL 6032	Vert de sécurité
RAL 6033	Turquoise menthe
RAL 6034	Turquoise pastel
RAL 7000	Petit-gris

Teintes RAL	
RAL 7001	Gris argent
RAL 7002	Gris olive
RAL 7003	Gris mousse
RAL 7004	Gris de sécurité
RAL 7005	Gris souris
RAL 7006	Gris beige
RAL 7008	Gris kaki
RAL 7009	Gris vert
RAL 7010	Gris tente
RAL 7011	Gris fer
RAL 7012	Gris basalte
RAL 7013	Gris brun
RAL 7015	Gris ardoise
RAL 7016	Gris anthracite
RAL 7021	Gris noir
RAL 7022	Gris terre d'ombre
RAL 7023	Gris béton
RAL 7024	Gris graphite
RAL 7026	Gris granit
RAL 7030	Gris pierre
RAL 7031	Gris bleu
RAL 7032	Gris silex
RAL 7033	Gris ciment
RAL 7034	Gris jaune
RAL 7035	Gris clair

Teintes RAL	
RAL 7036	Gris platine
RAL 7037	Gris poussière
RAL 7038	Gris agate
RAL 7039	Gris quartz
RAL 7040	Gris fenêtre
RAL 7042	Gris trafic A
RAL 7043	Gris trafic B
RAL 7044	Gris soie
RAL 7045	Télé Gris 1
RAL 7046	Télé Gris 2
	Télé Gris 4
RAL 8000	Brun vert
RAL 8001	Brun terre de sienne
RAL 8002	Brun de sécurité
RAL 8003	Brun argile
RAL 8004	Brun cuivré
RAL 8007	Brun fauve
RAL 8008	Brun olive
RAL 8011	Brun noisette
RAL 8012	Brun rouge
RAL 8014	Brun sépia
RAL 8015	Marron
RAL 8016	Brun acajou
RAL 8017	Brun chocolat
RAL 8019	Brun gris

Teintes RAL	
RAL 8022	Brun noir
RAL 8023	Brun orangé
RAL 8024	Brun beige
RAL 8025	Brun pâle
RAL 8028	Brun terre
RAL 9001	Blanc crème
RAL 9002	Blanc gris
RAL 9003	Blanc de sécurité
RAL 9004	Noir de sécurité
RAL 9005	Noir profond
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris
RAL 9010	Blanc pur
RAL 9011	Noir graphite
RAL 9016	Blanc trafic
RAL 9017	Noir trafic
RAL 9018	Blanc papyrus

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

