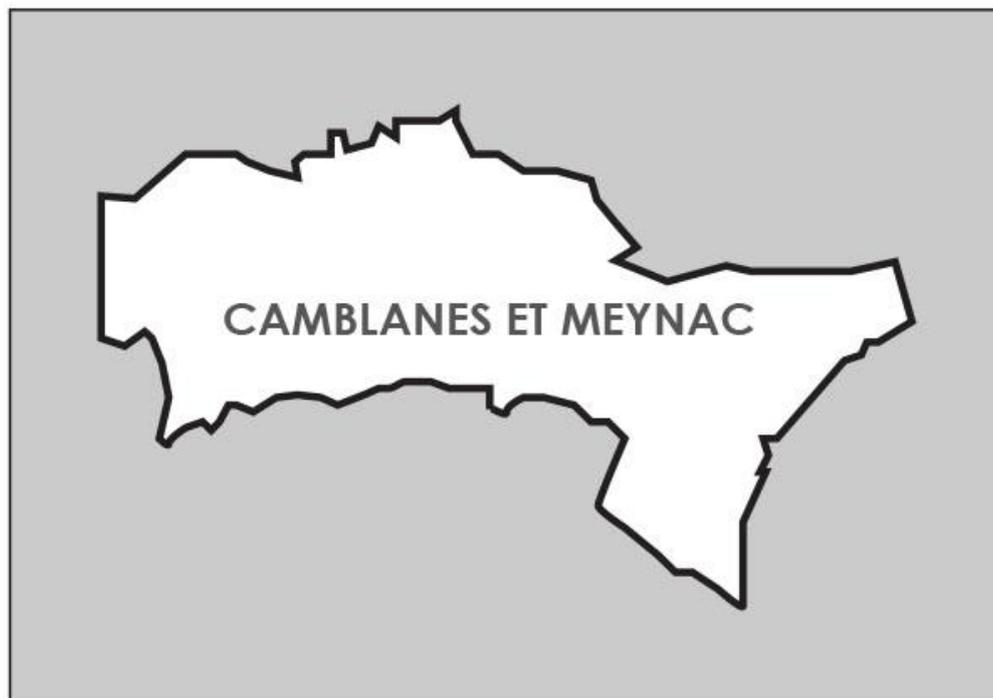


# COMMUNE DE CAMBLANES ET MEYNAC

---

## 1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



---

## 2- RÈGLEMENT D'URBANISME

<i>Affaire :</i> <b>20-35e</b>		
-----------------------------------	--	--

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE Mis à disposition du public du 08/02/2021 au 08/03/2021	MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE par délibération du Conseil Municipal LE : 29/03/2021	
---	---	--



Architectes D.P.L.G  
Urbanistes D.E.S.S  
Paysagiste D.P.L.G

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE  
[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux  
S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S.  
Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>	<b>7</b>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<b>8</b>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<b>17</b>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	<b>27</b>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	<b>36</b>
<i>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	<b>45</b>
<i>CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY</i>	<b>53</b>
<i>CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<b>61</b>
<i>CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<b>79</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>82</b>
<i>CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<b>83</b>
<i>CHAPITRE XII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<b>91</b>

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.**

#### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Camblanes et Meynac située dans le département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

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

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. 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.111-1-4 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.

4. 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.

#### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines et à urbaniser, pour lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

**- Les zones urbaines**

- UA** : Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens dont le secteur UAc
- UB** : Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense, dont les secteurs UBc.
- UC** : Zone d'extension urbaine.
- UE** : Zone urbaine affectée aux équipements publics et d'intérêts collectifs et le secteur UEc.
- UX** : Zone urbaine affectée aux activités commerciales et artisanales.
- UY** : Zone urbaine affectée aux activités artisanales et industrielles.

**Les zones à urbaniser**

- 1AU** : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)
- 2AU** : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*).

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

**- La zone agricole A**

Elle comprend des secteurs

- Ah afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes et Ahc sur carrières.
  - Ac secteur agricoles sur carrière,

**- La zone naturelle et forestière N**

Elle comprend 2 secteurs Ne où des constructions à usage d'équipements collectifs peuvent être autorisées sous condition.

Elle comprend des secteurs :

- Nh afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- Ni, secteur naturel et forestier inondable,
- Nc secteur naturel et forestier sur carrière,
- Np secteur naturel à protéger.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

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

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services.

Cette zone comprend un secteur **UAc** indiquant la présence de carrières souterraines.

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 1.7 - En zone UAc, toutes les nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.2 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plate-forme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

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

##### 1 – EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

###### **Eaux pluviales**

4.3 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.4 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

##### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

##### 4 - DECHETS MENAGERS

4.7 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés) liés à la collecte des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

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

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - Le long de la RD14, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

6.2 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Soit selon un recul compris entre alignement et 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

soit en limite séparative

soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

soit à une distance minimum de 3m des limites séparatives

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les constructions annexes seront implantées avec un recul minimum de 3m. Toutefois, les annexes pourront être implantées le long des limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

Toutefois, la hauteur de la construction annexe en limite séparatives peut être dépassée lorsqu'elle s'adosse à des constructions existantes, sur la limite séparative, sous réserve que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

7.4 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment à condition de respecter la règle définie précédemment.

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

8.1 - Non réglementé.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8m à l'égout de toiture et 8,50m à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

10.3 – La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Matériaux des parois extérieures autorisés**

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

#### **Aspect des matériaux utilisés**

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis, peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

#### **Toitures : matériaux - aspect**

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%. Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants environnants, couverts dans ce matériau.

#### **Ouvrages divers**

11.9- Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.10 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

### **Clôtures**

11.11 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### **Éléments en saillie**

11.12 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### **Bâtiments annexes**

11.13 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### **Constructions destinées aux activités et équipements**

11.14 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### **Constructions de type contemporain**

11.15 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.16 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.17 – Les toitures terrasses seront autorisées à titre exceptionnel pour les ensembles d'habitations, les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les parties d'habitations à condition que :

- leur hauteur ne dépasse pas 8,50m à l'acrotère,
- les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,
- les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

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

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

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

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

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

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

- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
- Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Pour les établissements d'enseignement :

- 4 places de stationnement par classe, hors places du personnel.

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

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

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

### 1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces de jeux ou plantés d'arbres

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées avec des essences locales de préférence.

13.3 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

### 2 - PLANTATIONS

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3000m<sup>2</sup>, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.7 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En conséquence, ce classement :

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.

13.9 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions contemporaines du Centre sous forme d'îlots périphériques ou l'extension le long des voies. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien, composent une densité importante mais dans une moindre mesure qu'en zone UA.

Cette zone comprend un secteur **UBc** indiquant la présence de carrières souterraines.

Cette zone comprend un secteur **UBi** sur lequel s'applique les contraintes d'inondabilité (PPRI).

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 1.6 - En zone UBc, toutes les nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Le stationnement d'une caravane isolée et sur ses roues, à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-13 du code de l'urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

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

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

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

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

##### 1 – EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

4.3 – En l'absence du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

###### **Eaux pluviales**

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

##### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

#### 4 - DECHETS MENAGERS

4.11 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local ou d'un emplacement d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés) liés à la collecte des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

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

5.1 – En l'absence de réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> sera exigée pour les constructions à usage d'habitation.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UB.

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

6.1 – En agglomération, les constructions doivent être implantées :

- le long des RD10 et 14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de ces départementales.
- le long des autres voies, **dans une bande de 20m comptée depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé (bande A) :**
  - soit à l'alignement,
  - soit selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

6.2 – Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 10, 14 et RD 240 pour les constructions à usage d'habitation

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des RD10, 14 et RD 240 pour les autres types constructions

**Dans la bande A**, un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – **Dans la bande A**, l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

6.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Dans une bande de 20m de profondeur (bande A), les constructions devront être implantées :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit à une distance minimum de 3m des limites séparatives

7.2 - **Dans une bande de terrain au-delà de 20m de profondeur (bande B)**, les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.4 - Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

7.5 – Toutefois, au-delà de la profondeur de 20 mètres, seules les annexes isolées peuvent être implantées sur la limite séparative latérale et sur la limite de fond de parcelle, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

De plus, la hauteur de la construction annexe en limite séparatives peut être dépassée lorsqu'elle s'adosse à des constructions existantes, sur la limite séparative, sous réserve que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres, hormis pour la construction d'une piscine et de son local technique.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 50 % sur l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

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

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

10.1 - **Dans la bande A**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou 6,50m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 - **Dans la bande A**, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

10.3 - **Dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Matériaux des parois extérieures autorisés**

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

#### **Aspect des matériaux utilisés**

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis , peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

#### **Toitures : matériaux - aspect**

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.9 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain)

### **Ouvrages divers**

11.10 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.11 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

### **Clôtures**

11.12 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### **Éléments en saillie**

11.13 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### **Bâtiments annexes**

11.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. . L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### **Constructions destinées aux activités et équipements**

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### **Constructions de type contemporain**

11.16 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.17 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.18 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,

les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

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

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

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

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

- 1 place et demie de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :

- 2 places de stationnement par logement
- en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

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

Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Pour les établissements d'enseignement :

- 4 places de stationnement par classe, hors places du personnel.

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

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

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

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

### 1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées avec des essences locales de préférence.

13.3 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

### 2 - PLANTATIONS

13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour 4 places.

13.5 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 1ha, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.7 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En conséquence, ce classement :

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.

13.9 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine, développée le long des voies (Paguemaou, La Lande, Bourbon).

Les constructions sont édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Deux secteurs UCi, au Port Neuf et à Tourrouil, font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence d'un risque d'inondation, car il est situé à l'intérieur du champ d'expansion des crues de la Garonne et sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'artisanat, commercial ou d'entrepôts,

1.2 - Les constructions à usage de stationnement,

1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

1.7 - Toute construction ou installation est également interdite dans les périmètres de protection situés le long des digues ainsi que dans les zones d'aléa fort (courrier du 20/04/2011 dans les annexes du présent PLU).

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sous condition d'être édifiées en extension d'une activité similaire déjà existante.

2.2 - Toute reconstruction si la construction a été détruite en tout ou partie par un sinistre

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.5 - Le stationnement d'une caravane isolée et sur ses roues, à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-13 du code de l'urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

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

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

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

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

### 1 – EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

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

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

#### **Eaux pluviales**

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordée au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.11 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés) liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

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

5.1 – En l'absence de réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> sera exigée.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UC.

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les constructions à usage d'habitation

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les autres types constructions

un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.3 - Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées :

soit sur une des limites séparatives,

soit à une distance minimum de 5m des limites séparatives

7.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes isolées peuvent être implantées sur la limite séparative latérale et sur la limite de fond de parcelle, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

De plus, la hauteur de la construction annexe en limite séparatives peut être dépassée lorsqu'elle s'adosse à des constructions existantes, sur la limite séparative, sous réserve que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 4 mètres.

8.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 - L'emprise au sol des constructions sera de 30% sur l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

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

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

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou 6,50m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, la hauteur maximale pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

##### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### **Matériaux des parois extérieures autorisés**

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

### **Aspect des matériaux utilisés**

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis , peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

### **Toitures : matériaux - aspect**

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.9 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain)

### **Ouvrages divers**

11.10 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.11 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

### **Clôtures**

11.12 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### **Eléments en saillie**

11.13 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### **Bâtiments annexes**

11.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### **Constructions destinées aux activités et équipements**

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### **Constructions de type contemporain**

11.16 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.17 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.18 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,  
les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

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

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

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

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

- 2 places de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :

- 2 places de stationnement par logement
- en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement.*

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

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

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

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

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

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

13.3 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 1ha, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.4 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés ou plantés d'essences locales (chênes, charmes, ...).

13.5 - Les aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.6 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales (chênes, charmes, ...).

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

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

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,25.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UE

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs où sont implantés des équipements publics : collège, cimetière, ateliers municipaux, équipements sportifs, ....

Cette zone comprend un secteur **UEc** indiquant la présence de carrières souterraines.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

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

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

1.6 - En zone UEc, toutes les nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

à la maintenance des équipements de la zone.

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

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

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

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

##### 1 – EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

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

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

###### **Eaux pluviales**

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.11 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation et les opérations autorisées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs enterrés liés à la collecte des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

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

5.1 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UE.

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

6.1 – En agglomération, les constructions doivent être implantées :

le long de la RD14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

le long des autres voies, selon un recul compris entre l'alignement et au maximum 5m par rapport à l'alignement.

6.2 – Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les constructions à usage d'habitation

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les autres types constructions

un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

soit en limite séparative

soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

soit à 3m des limites séparatives.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

## **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 DES CONSTRUCTIONS**

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7m à l'égout du toit ou 7,50m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.),

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Matériaux des parois extérieures autorisés**

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

#### **Aspect des matériaux utilisés**

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis , peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

### **Toitures : matériaux - aspect**

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant l'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.9 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain)

### **Ouvrages divers**

11.10 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.11 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes et climatiseurs extérieurs ne devront pas être visibles de l'espace public.

### **Clôtures**

11.12 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### ***Eléments en saillie***

11.13 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### ***Bâtiments annexes***

11.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### ***Constructions destinées aux activités et équipements***

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### ***Constructions de type contemporain***

11.16 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.17 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.18 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 7,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,

les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées avec des essences locales de préférence.

13.3 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

### 2 - PLANTATIONS

13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour **4** places.

### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.5 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - En conséquence, ce classement :

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.

13.7 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UE.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UX

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX, le long de la RD10, est une zone équipée destinée à recevoir à court terme des constructions à usage artisanal, de bureaux et services, de commerces.

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

#### **ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.7 - Les travaux, travaux et aménagements désignés à l'article R.421-19 et 421-23 du code de l'urbanisme autre que les aires de stationnement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions,
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

#### **ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :

d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.3 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

### **ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

## **ARTICLE UX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

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

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

#### **Eaux pluviales**

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.11 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs enterrés liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

## **ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non réglementé

## **ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – En agglomération, les constructions doivent être implantées :

le long de la RD10, selon un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la départementale.

le long des autres voies existantes à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, selon un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

6.2 – Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des RD10, 14 et RD 240 pour les constructions à usage d'habitation

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des RD10, 14 et RD 240 pour les autres types constructions

un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

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

## **ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

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

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

## **ARTICLE UX11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés, présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **1.1 Murs.**

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes. Les couleurs vives (enseignes comprises) sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de chaque façade de la construction.

11.3 - seront interdits:

Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

Les imitations de matériaux

### **1.2 Revêtement des façades.**

11.4 - Les revêtements de façades seront mats.

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades pourront être constitués de :

bardages métalliques,

bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).

revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

## **2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

Objectif :

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

### **2.1 Forme.**

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

### **2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.10 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques.**

Objectif :

11.11 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.12 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

11.13 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **3. Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.10 – Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante pour rester apparent.

### **4. Éléments en Saillie**

11.11 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

## **ARTICLE UX12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### 1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

Pour les commerces : trois places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

### 2. MODE DE REALISATION

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

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

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

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés, paysagés et plantés et permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou mettre en œuvre des solutions compensatoires à cette infiltration.

13.3 - Les aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.4 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

13.5 - Les ensembles d'activités (par exemple les lotissements...) devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon végétalisée.

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

#### **ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UX.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UY

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY, le long de la RD14, est une zone équipée destinée à recevoir à court terme des constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôts.

Une zone **UY au lieu dit Peyrat** fait l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence d'un risque d'inondation, car il est situé à l'intérieur du champ d'expansion des crues de la Garonne et sur lequel s'applique les contraintes d'inondabilité (PPRI).

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.6 - Les terrains de campings ou de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.7 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que les aires de stationnement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions,

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

1.9 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations service ou des activités autorisées dans la zone.

1.10 - En zone **inondable**, toutes nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées dans l'article UY2 et qui remplissent les conditions édictées par le PPRI

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :

d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.6 - En zone **inondable**, les constructions autorisées dans les alinéas 2.1 à 2.6 à condition de respecter les réglementations édictées par le PPRI

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

### **ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

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

3.2 - 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 ; la largeur ne pourra en

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

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

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

## 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

## **ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

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

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

### **Eaux pluviales**

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

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

4.11 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

### **4 - DECHETS MENAGERS**

4.12 – Les constructions à usage d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés) liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

## **ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non réglementé

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

6.1 – En agglomération, les constructions doivent être implantées :

le long des RD14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de ces départementales.

le long des autres voies existantes à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, selon un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

6.2 – Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD14 pour les constructions à usage d'habitation

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD14 pour les autres types constructions

un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

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

#### **ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 12,50m à l'acrotère.

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

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés, présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **1.1 Murs**

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes. Les couleurs vives (enseignes comprises) sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de chaque façade de la construction.

11.3 - seront interdits:

Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

Les imitations de matériaux

#### **1.2 Revêtement des façades**

11.4 - Les revêtements de façades seront mats.

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

bardages métalliques,

bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).

revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

Objectif :

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

#### **2.1 Forme**

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

### **2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.10 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques**

#### **Objectif :**

11.11 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.12 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

11.13 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **3. Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.10 – Les clôtures maçonnées seront peintes, tentées ou enduites, sauf si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante pour rester apparent.

### **4. Eléments en Saillie**

11.11 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

## **ARTICLE UY12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **1. NORMES**

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

Pour les constructions industrielles : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre brute de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre brute si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. S'y ajoutent les emplacements nécessaires au stationnement des camions ou véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux (ouvert au public ou privé) : une place de stationnement par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

## 2. MODE DE REALISATION

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

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **ARTICLE UY13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés paysagés et plantés et permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou mettre en œuvre des solutions compensatoires à cette infiltration.

13.3 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.4 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

13.5 - Les ensembles d'activités (par exemple les lotissements...) devront comporter 10% d'espace libre traité de façon végétalisé.

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

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

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UY.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

## CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AU

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

On distingue cinq types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat et d'équipements collectifs de superstructure où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA. (où la forme et la densité sont proches de celles de la zone UA)
- un secteur 1AUb à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UB. (où la forme et la densité sont proches de celles de la zone UB)
- un secteur 1AUc, à vocation d'habitat ou de commerces, où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC. (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UC)
- un secteur 1AUd, à vocation d'habitat, où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC. (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UC)
- un secteur 1AUe où sont autorisées les constructions et installations de nécessaires aux équipements collectifs

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.5 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

2.1 - En secteur 1AUa sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble précisée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et :

qu'elles respectent le phasage d'ouverture à l'urbanisation suivant :

- 1<sup>ère</sup> phase : parcelles n°831, 828 et 908
- 2<sup>ème</sup> phase : parcelles n° 830 et 909
- 3<sup>ème</sup> phase : parcelles n° 927, 929 et 930

sachant que les phases 1 et 2 peuvent être réalisées simultanément

qu'elles portent sur une superficie minimum de 0,8 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,8 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),

qu'elles respectent une densité brute minimum de 20 logements/ha pour l'ensemble du secteur.

qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 25% du programme de l'ensemble du secteur à la réalisation de logements collectifs et/ou de maisons de ville.

qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de l'ensemble du secteur à la réalisation de logements locatifs conventionnés

qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,

qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.

qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers suivants :

- Préservation de la lisière boisée sur une emprise de 10m minimum le long de la RD 14
- Confortement d'une haie champêtre d'une emprise de 5m minimum le long du chemin de Lagrange
- Création d'un parc sur la parcelle 929

Ces aménagements paysagers seront traités sous la forme d'un espace collectif conformément à l'article 13.

La volumétrie et l'implantation de constructions ne s'apprécient pas au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

2.2 - En secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum

qu'ils respectent les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux

que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.3 - En secteur 1AUb et 1AUc :

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont également admises les constructions à usage :

d'habitation,

de bureaux,

de constructions à usage d'annexes,

d'équipement public ou d'intérêt collectif

2.4 - En secteur 1AUe, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 – En secteur 1AUc :

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage d'hébergement à condition :

d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.6 - En secteur 1AUd :

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont également admises les constructions à usage :

d'habitation,

de constructions à usage d'annexes,

d'équipement public ou d'intérêt collectif

2.7 - En secteur 1AUa et 1AUe, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

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

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

#### 1 - ACCES

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

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

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

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

#### 2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

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

### 3.9 - En secteur 1AUa :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires et secondaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise des voies.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

- Voie nouvelle de desserte, emprise 12 m minimum avec point de passage A
- Voie tertiaire (cour urbaine), emprise 6 m minimum

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

### 1 – EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Les eaux usées de toute nature 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 (réseau séparatif).

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

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

## Eaux pluviales

4.6 - En secteur 1AUa :

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

4.7 - En secteur 1AUb, 1AUc et 1AUd :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.9 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.10 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local ou d'un emplacement d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs enterrés liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

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

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - En secteur 1AUa :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

Par rapport à la RD 14 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

Par rapport aux autres voies :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Pourront déroger à ces articles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif : résidences seniors, bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...)

6.2 - En secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

En agglomération, les constructions doivent être implantées :

Le long de la RD14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

En secteur 1AUb, sauf indications contraires portées aux documents graphiques le long des autres voies existantes, à modifier ou à créer, selon un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement.

En secteur 1AUc et 1AUd, sauf indications contraires portées aux documents graphiques le long des autres voies existantes, à modifier ou à créer,

- selon un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement pour les constructions à usage d'habitations,
- selon un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement pour les autres types constructions autorisées

Hors agglomération, en secteur 1AUc, les constructions doivent être édifiées selon :

un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les constructions à usage d'habitation,

un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 240 pour les autres types constructions,

un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, en secteur 1AUd, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

### **7.1 – En secteur 1AUa**

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions devront être implantées en **ordre continu**, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m : les constructions devront s'implanter en **ordre semi-continu** sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 20 m : les constructions devront s'implanter en **ordre discontinu** en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

Quelle que soit la largeur de la parcelle : les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

### **7.2 – En secteur 1AUb**

**Dans la bande A** (sur la première bande de constructibilité de **20 mètres** depuis les voies et/ou emprises publiques), les constructions doivent être implantées :

soit sur une des limites séparatives,

soit à une distance minimale de 3 mètres entre la construction et l'autre des limites séparatives.

**Dans la bande B** (Au-delà de 20 mètres de profondeur), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3m entre la construction et les limites séparatives

Toutefois, au-delà de la profondeur de 20 mètres, seules les annexes isolées peuvent être implantées sur la limite séparative latérale et sur la limite de fond de parcelle, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

### **7.3 - En secteur 1AUc et 1AUd**

**Dans la bande A** (Sur la première bande de constructibilité de **20 mètres** depuis les voies et/ou emprises publiques), les constructions doivent être implantées :

soit sur une des limites séparatives,

soit à une distance minimum de 5m des limites séparatives

Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

**Dans la bande B** (Au-delà de 20 mètres de profondeur), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, au-delà de la profondeur de 20 mètres, seules les annexes isolées peuvent être implantées sur la limite séparative latérale et sur la limite de fond de parcelle, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

7.4 - **En secteur 1AUc, Dans la bande A**, les autres types de constructions autorisées devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 – **En secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance minimum de 5m en tout point de la construction à la limite séparative.

7.6 – **Quel que soit le secteur**, une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

8.1 – En secteur 1AUa : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

8.2 - En secteur 1AUb, 1AUc et 1AUd, sur une même parcelle ou sur une même unité foncière, deux constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 3 mètres en tout point des constructions.

8.3 - En secteur 1AUc, sur une même parcelle ou sur une même unité foncière, deux constructions avec un usage autre que celui d'habitation, non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres en tout point des constructions.

8.4 - En secteur 1AUe, sur une même parcelle ou sur une même unité foncière, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 6 mètres en tout point des constructions.

8.5 - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

8.6 - Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – En secteur 1AUa :

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Quelle que soit la largeur de la parcelle, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif : résidences seniors, bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...)

9.2 - En secteur 1AUc, la surface maximale d'emprise des constructions à usage commercial par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.3 - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9.4 - **Dans la zone 1AUb, dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.5 - **Dans la zone 1AUb, dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.6 - **Dans la zone 1AUc et 1AUd, dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

9.7 - **Dans la zone 1AUc et 1AUd, dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

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

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

10.1 – En secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'égout et à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif : résidences seniors, bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...)

10.2 – En secteur 1AUb, 1AUc et 1AUd, **dans le bande A**, la hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou 6,50m à l'acrotère.

10.3 – En secteur 1AUb et 1AUc et 1AUd, **dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

10.5 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

10.6 - En secteur 1AUc, la hauteur maximale des constructions à usage commercial et d'entrepôts liés aux commerces ne pourra excéder 8m à l'égout du toit ou 8,50m à l'acrotère.

10.7 - En secteur 1AUe, La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7m à l'égout du toit ou 7,50m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **A. En secteur 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :**

##### ***Matériaux des parois extérieures autorisés***

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

##### ***Aspect des matériaux utilisés***

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis, peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

##### ***Toitures : matériaux - aspect***

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.10 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain).

### **Ouvrages divers**

11.11 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre

#### **Aspect des matériaux utilisés.**

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.12 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes et climatiseurs extérieurs ne devront pas être visibles de l'espace public

### **Clôtures**

11.13 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

#### **Eléments en saillie**

11.14 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

#### **Bâtiments annexes**

11.15 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### ***Constructions destinées aux activités et équipements***

11.16 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### ***Constructions de type contemporain***

11.17 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.18 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.19 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,

les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

## **B. En secteur 1AUc, pour les constructions à usage commercial et d'entrepôts liés aux commerces**

### **1. Traitement des façades**

11.20 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **1.1 Murs**

11.21 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes. Les couleurs vives (enseignes comprises) sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de chaque façade de la construction.

11.22 - seront interdits :

Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

Les imitations de matériaux

#### **1.2 Revêtement des façades**

11.23 - Les revêtements de façades seront mats.

11.24 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.25 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

bardages métalliques,

bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).

revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

#### **Objectif :**

11.26 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

#### **2.1 Forme**

11.27 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.28 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, ...

## **2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.29 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

## **2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques**

### **Objectif :**

11.30 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.31 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

11.32 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

## **3. Clôtures**

11.33 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.34 – Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante pour rester apparent.

## **4. Éléments en Saillie**

11.35 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

## **C. Protection du patrimoine bâti**

11.36 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

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

### En secteur 1AUa:

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

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

**a - Constructions à usage d'équipement d'intérêt général (résidences seniors,...) :**

1 place de stationnement minimum par logement

**b - Constructions à usage d'habitat individuel:**

2 places de stationnement minimum par logement

**c - Constructions à usage d'habitat collectif:**

2 places de stationnement minimum par logement

### En secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

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

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

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

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

1 place et demie de stationnement par logement

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :

2 places de stationnement par logement.

en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

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

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

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

Commerces : trois places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Pour les établissements d'enseignement :

- 4 places de stationnement par classe, hors places du personnel.

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
- Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

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

### 1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces de jeux ou plantés d'arbres

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées avec des essences locales de préférence.

13.3 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales

### 2 - PLANTATIONS

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 1ha, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.7 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En conséquence, ce classement :

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.

13.9 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 2AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

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

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

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

2.1 - Non réglementé

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

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

3.1 – Non réglementé

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

4.1 – Non réglementé

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

5.1 – Non réglementé.

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées :

le long de la RD14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

le long des autres voies, selon un recul compris entre l'alignement et au maximum 5m par rapport à l'alignement.

6.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

soit en limite séparative

soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

soit à 3m des limites séparatives.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – Non réglementé.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 - Non réglementé.

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

11.1 - Non réglementé.

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

12.1 - Non réglementé.

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

13.1 - Non réglementé.

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

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

14.1 - Non réglementé.

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

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'autre part, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.  
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Par ailleurs, elle comprend un secteur Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Les nouvelles constructions y sont autorisées sous conditions et sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

Cette zone comprend aussi des secteurs **Ac** et **Ahc** indiquant la présence de carrières souterraines.

Cette zone comprend des secteurs **inondables** sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).

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

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

Sont interdites :

1.1 - Les constructions non liées à l'activité agricole

1.2 - En secteur Ac et Ahc, toutes nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes

1.3 - Toute construction ou installation est également interdite dans les périmètres de protection situés le long des digues ainsi que dans les zones d'aléa fort (courrier du 20/04/2011 dans les annexes du présent PLU).

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.2 – En secteur Ah, les constructions à usage d'habitation à condition :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20% de la surface de plancher du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n'excède 300m<sup>2</sup> de surface de plancher).

2.3 – En secteur Ah, les changements de destination des constructions agricoles identifiés et repérés sur le plan de zonage à condition :

- d'être à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique,
- de la capacité suffisante des réseaux sans renforcement de ces derniers.
- de ne pas modifier le volume du bâtiment préexistant.

2.4 - En secteur Ah, les annexes (sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur en tout point de cet annexe n'excède pas 3,50m au faitage par rapport au niveau du sol), les extensions et les piscines des constructions existantes à usages d'habitation.

2.5 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sur le même emplacement, en respectant la même emprise au sol, le volume du bâtiment préexistant et à surface équivalente.

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

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

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

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

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3 - Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.7 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

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

### 1 – EAU POTABLE

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

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.7 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

#### **Eaux pluviales**

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

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

4.10 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.11 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

### 3 – AUTRES RESEAUX

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

4.13 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

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

5.1 - Non réglementée

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 25m par rapport à l'axe des R.D.10, 14 et 240 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D.10, 14 et 240 pour les autres constructions,
- 10m de l'axe des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date d'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

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

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

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

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Non réglementé.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – Non réglementé.

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

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

Lorsque le sol naturel présente une déclivité supérieure à 6%, les bâtiments sont divisés par tranche de 15m et la hauteur prise au milieu de chacune d'elles.

10.1 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 35%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.2 – **En secteur Ah comme dans le reste de la zone**, la hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

10.4 – En secteur Ah, la hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

#### A - Toiture

11.1 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie,

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise.

11.2 - La pente des toits n'excèdera pas 35%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle pourra être plus importante.

#### B – Façades et parements extérieurs

11.3 - Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

11.4 - Sont interdits :

l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

#### C - Clôtures

11.5 - Elles seront à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2m.

### En secteur Ah :

#### **Matériaux des parois extérieures autorisés**

11.6 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

#### **Aspect des matériaux utilisés**

11.7 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.8 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.9 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis , peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.10 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.11 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.12 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

#### **Toitures : matériaux - aspect**

11.13 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excèdera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.14 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain)

### **Ouvrages divers**

11.15 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.16 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

### **Clôtures**

11.17 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.10 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### **Éléments en saillie**

11.18 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### **Bâtiments annexes**

11.19 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### **Constructions de type contemporain**

11.20 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.21 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.22 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,

les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

12.2 – En secteur Ah, 2 places de stationnement par logement devront être aménagées **sur la parcelle**.

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

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

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

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

##### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

13.4 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.**

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 – Sans objet.

## CHAPITRE XII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'autre part, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N englobe des secteurs Nh afin de gérer les constructions existantes à vocation d'habitation. Toute nouvelle construction y est interdite et où seules sont permises les extensions des constructions existantes, les annexes et les piscines.

Elle comprend :

- un secteur Np qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- Des secteurs Nc indiquant la présence de carrières souterraines.

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

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

Sont interdites à l'exception de constructions et installations énumérées à l'article N2 :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- 1.2 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces,
- 1.3 – Les constructions à usage agricole,
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.5 - Les installations classées,
- 1.6 - Les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning,

1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8 - Toute construction ou installation est également interdite dans les périmètres de protection situés le long des digues ainsi que dans les zones d'aléa fort (courrier du 20/04/2011 dans les annexes du présent PLU).

1.9 – **En secteurs Np**, toutes les constructions nouvelles.

1.10 – **En secteurs Nc**, toutes les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

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

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

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

Dans les secteurs inondables, les extensions des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont autorisées, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et à condition:

- de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
- d'assurer la sécurité des personnes,
- de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- de ne pas entreposer de produits polluants.

2.3 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...) et les activités directement liées au fleuve, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sur le même emplacement, en respectant la même emprise au sol, le volume du bâtiment préexistant et à surface équivalente.

2.5 - **Dans le secteur Nh**, sont admises à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20% de la surface de plancher du logement existant,

L'extension des constructions existantes ayant un autre usage que celui de l'habitation, limitée à 25% de l'emprise des constructions existantes,

Les changements de destinations des constructions existantes, à condition d'être à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique,

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> d'emprise et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit

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

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

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3 - Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.7 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

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

#### 1 – EAU POTABLE

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

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

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.7 – L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturel permanent même en période d'étiage.

### **Eaux pluviales**

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

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

4.10 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.11 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

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

4.13 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

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

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> sera exigée.

5.2 - Non réglementée dans les autres cas.

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

25m par rapport à l'axe des R.D.10, 14 et 240 pour les constructions à usage d'habitation,

20m par rapport à l'axe des R.D.10, 14 et 240 pour les autres constructions,

10m de l'axe des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date de l'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

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

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

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de d'emprise) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

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

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

9.2 – Non réglementé dans le reste de la zone

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

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

Lorsque le sol naturel présente une déclivité supérieure à 6%, les bâtiments sont divisés par tranche de 15m et la hauteur prise au milieu de chacune d'elles.

10.1 – La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 35%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - Toutefois, la hauteur maximale pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

#### A - Toiture

11.1 - Les toitures seront de types, tuiles canal ou similaire :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie,

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise.

11.2 - La pente des toits n'excèdera pas 35%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle pourra être plus importante.

#### B - Façades et parements extérieurs

11.3 - Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

11.4 - Sont interdits :

l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

les imitations de matériaux,

les enduits seront de teinte claire à l'exception du blanc.

#### C - Clôtures

11.5 - Elles seront à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2m.

11.6 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

### **En secteur Nh :**

#### ***Matériaux des parois extérieures autorisés***

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

### **Aspect des matériaux utilisés**

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis, peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : Les imitations de bois naturel et les mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

### **Toitures : matériaux - aspect**

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%.

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

11.9 - Les toitures terrasses sont autorisées (Cf. constructions de type contemporain)

### **Ouvrages divers**

11.10 - Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.11 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

### **Clôtures**

11.12 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

### ***Eléments en saillie***

11.13 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### ***Bâtiments annexes***

11.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

### ***Constructions de type contemporain***

11.16 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.17 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.18 – Les toitures terrasses seront autorisées à condition que :

leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,

les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,

les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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

12.2 – En secteur Nh, 2 places de stationnement par logement devront être aménagées **sur la parcelle**.

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

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

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

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

#### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.**

13.6 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.7 - Les défrichements sont interdits.

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

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

14.1 – Sans objet.