

COMMUNE DE BAURECH

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT D'URBANISME



REVISION DU P.L.U.

PROJET DE P.L.U. ARRETE par
délibération du Conseil
Municipal Le : 1er Octobre 2007

PROJET DE P.L.U. soumis à
ENQUETE PUBLIQUE
du 07/07/2008 au 07/08/2008

P.L.U. APPROUVE par
délibération du Conseil
Municipal Le : 06 Juillet 2009

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :
mtph@agencemetaphore.fr

**M E T A
P H O R E**
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Affaire n° 02-35

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p. 1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	p. 4
Chapitre 1 - Zone UA	p. 5
Chapitre 2 - Zone UB	p. 13
Chapitre 3 - Zone UC	p. 21
Chapitre 4 - Zone UY	p. 30
Chapitre 5 - Zone 1AU	p. 36
Chapitre 6 - Zone A	p. 44
Chapitre 7 - Zone N	p. 50
ANNEXES	p. 55
Croquis articles 6 et 7 : implantation des constructions	

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

**_*_*

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Division du territoire en zones

Article 3 : Adaptations mineures

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants 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 Baurech située dans le Département de Gironde.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 7 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, centre-bourg historique.
- la zone UB, extensions du centre-bourg.
- la zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire avec un secteur UCa correspondant au quartier Au Cyrès.
- la zone UY réservée aux activités économiques et commerciales.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Nc correspondant aux carrières souterraines et avec secteurs soumis au risque de mouvements de terrains, et un secteur Nt destiné aux activités nautiques et touristiques.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L 123-1-7° de la Loi Paysage.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (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 existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA, centre-bourg historique.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques 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.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.5 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.6 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

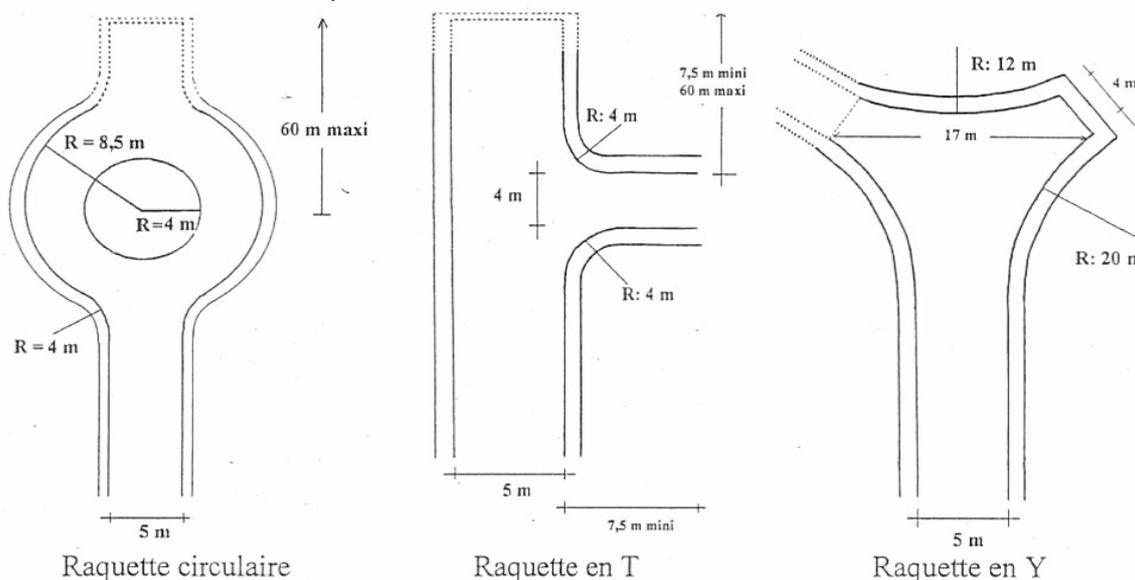
3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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 4 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées 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.

3.4 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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, 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.

Eaux pluviales

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

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée entre 1,80 m et 2 m ;
- Le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- En ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- 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 est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 - Au-delà de cette bande de 15 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.5 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée dans la bande des 15 mètres mesurée à partir de l'alignement. Elle est limitée à 30 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 15 mètres.

9.2 - La surface de l'emprise totale des constructions à usage d'activités (commerces, ...) n'est pas limitée dans la bande des 15 mètres mesurée à partir de l'alignement. Elle est limitée à 60 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 15 mètres.

9.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.

◆ HAUTEUR RELATIVE

10.5 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : $(h \leq 2d)$ par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

11.2 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, ...) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

11.7 - Respecter les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois est à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

Epidermes

11.8 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.9 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de gironde.

11.10 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.11 - La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts par un enduit (notamment les moellons) n'est pas autorisée. Les enduits seront à la chaux naturelle et au sable, sans ciment. Ils seront réalisés au nu des pierres de taille, dans le ton de la pierre en œuvre. De manière générale, l'utilisation du ciment dans les mortiers (enduits et joints) est interdite sur les façades anciennes. Les techniques et outils utilisés devront être doux pour respecter le matériau taillé.

Un badigeon de chaux pourra dans certains cas marquer le cadre des baies, à déterminer en fonction de la typologie du bâtiment.

Couleurs des menuiseries

11.12 - Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction.

Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

Le nombre de couleurs est limité à deux (portes, volets et portes-fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les fenêtres doivent être blanc cassé, beige clair ou gris clair nuancé). Les éléments de quincaillerie et serrurerie seront noyés dans la couleur des menuiseries peintes.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.13 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.14 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 % et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle. Aucun autre matériau ne pourra leur être substitué.

Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans épaisseur.

Les souches de cheminées seront traitées avec volonté d'intégration visuelle.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

11.15 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.16 - Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Façades

11.17 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.18 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.19 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.20 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21 - Les volets seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.

Epidermes

11.22 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de gironde, par références au bâti ancien local. Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition talochée, broyée, ou grattée.

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie.

11.23 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.24 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.25 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Garde-corps et barreaudages

11.26 - Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée : noir, gris très foncé, canon de fusil, ...

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.27 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CLOTURES

11.28 - Clôtures anciennes :

Les murs de clôture en moellons sont à conserver et entretenir à l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

11.29 - Clôtures neuves :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité.

En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures en maçonnerie devront obligatoirement être doublées de végétation d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons assisés, hourdés à la chaux naturelle et au sable du ton de la pierre en œuvre et dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et 2 m.
- Les grilles, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et 2 m.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m et pouvant être surmontés, d'un barraudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur soutenue.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier...) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.2 - Il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB, extensions du centre-bourg.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques 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.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.5 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.6 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

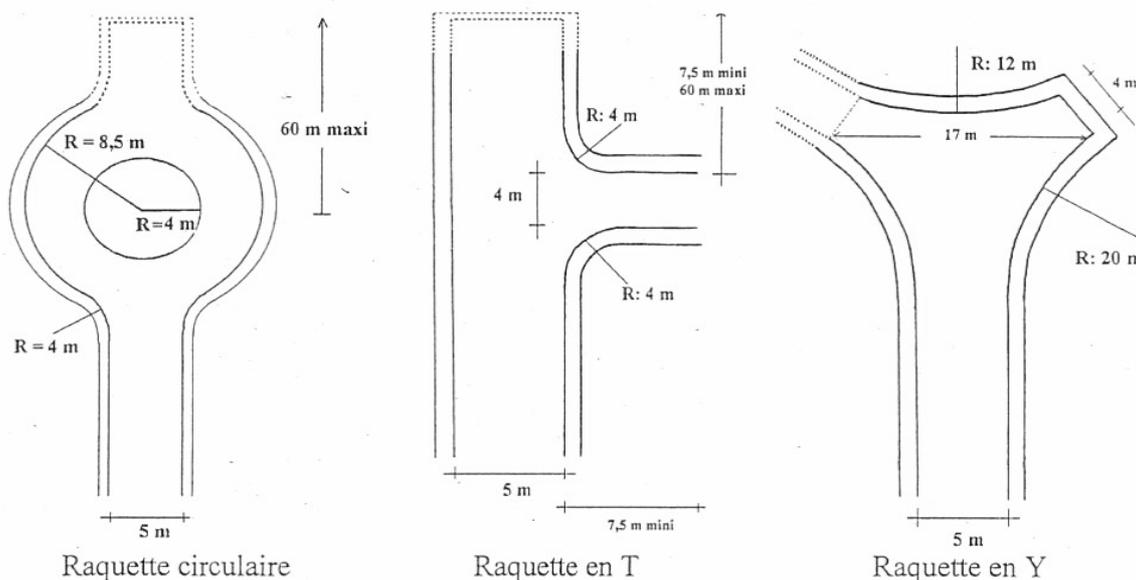
3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

◆ VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées 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.

3.5 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :

**ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Dans les zones prévues au Schéma Directeur d'Assainissement ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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, 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.

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 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 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien et des hameaux traditionnels.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre-bourg ou de hameau traditionnel, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel*Couvertures*

11.2 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, ...) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

11.7 - Respecter les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois est à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

Epidermes

11.8 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.9 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de gironde.

11.10 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.11 - La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts par un enduit (notamment les moellons) n'est pas autorisée. Les enduits seront à la chaux naturelle et au sable, sans ciment. Ils seront réalisés au nu des pierres de taille, dans le ton de la pierre en œuvre. De manière générale, l'utilisation du ciment dans les mortiers (enduits et joints) est interdite sur les façades anciennes. Les techniques et outils utilisés devront être doux pour respecter le matériau taillé.

Un badigeon de chaux pourra dans certains cas marquer le cadre des baies, à déterminer en fonction de la typologie du bâtiment.

Couleurs des menuiseries

11.12 - Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction.

Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

Le nombre de couleurs est limité à deux (portes, volets et portes-fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les fenêtres doivent être blanc cassé, beige clair ou gris clair nuancé). Les éléments de quincaillerie et serrurerie seront noyés dans la couleur des menuiseries peintes.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.13 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.14 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 % et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle. Aucun autre matériau ne pourra leur être substitué.

Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans épaisseur.

Les souches de cheminées seront traitées avec volonté d'intégration visuelle.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

11.15 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.16 - Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Façades

11.17 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.18 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.19 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.20 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21 - Les volets seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.

Epidermes

11.22 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de gironde, par références au bâti ancien local. Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition talochée, brossée, ou grattée.

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie.

11.23 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.24 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.25 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Garde-corps et barreaudages

11.26 - Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée : noir, gris très foncé, canon de fusil, ...

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.27 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinté.

◆ CLOTURES

11.28 - Clôtures anciennes :

Les murs de clôture en moellons sont à conserver et entretenir à l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

11.29 - Clôtures neuves :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité.

En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures en maçonnerie devront obligatoirement être doublées de végétation d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons assisés, hourdés à la chaux naturelle et au sable du ton de la pierre en œuvre et dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et 2 m.
- Les grilles, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et 2 m.

- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m et pouvant être surmontés, d'un barraudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur soutenue.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier...) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.30 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 et portés sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 – Dans tous les cas, il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.4 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5. Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14.2 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire, avec un secteur UCa correspondant au quartier Au Cyprès.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.5 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.6 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de 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 4 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

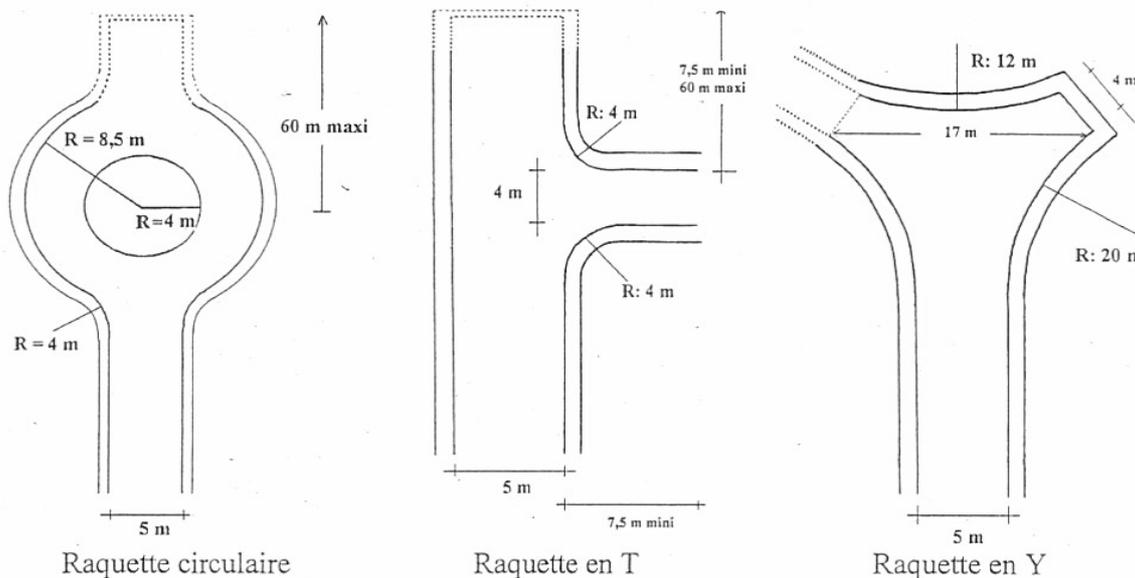
3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - 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.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées 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.

3.8 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :

**ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Dans les zones prévues au Schéma Directeur d'Assainissement ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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, 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.

Eaux pluviales

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

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

Dans le secteur UCa :

5.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimum de 1 500 m² sera exigée pour les habitations pavillonnaires.

5.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

5.4 - Dans le cas de division parcellaire, les parcelles nouvellement créées devront respecter, chacune, la taille minimale citée précédemment y compris la parcelle d'origine.

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

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 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 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

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

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

11.2 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, ...) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

11.7 - Respecter les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois est à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

Epidermes

11.8 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.9 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de gironde.

11.10 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.11 - La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts par un enduit (notamment les moellons) n'est pas autorisée. Les enduits seront à la chaux naturelle et au sable, sans ciment. Ils seront réalisés au nu des pierres de taille, dans le ton de la pierre en œuvre. De manière générale, l'utilisation du ciment dans les mortiers (enduits et joints) est interdite sur les façades anciennes. Les techniques et outils utilisés devront être doux pour respecter le matériau taillé.

Un badigeon de chaux pourra dans certains cas marquer le cadre des baies, à déterminer en fonction de la typologie du bâtiment.

Couleurs des menuiseries

11.12 - Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction.

Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

Le nombre de couleurs est limité à deux (portes, volets et portes-fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les fenêtres doivent être blanc cassé, beige clair ou gris clair nuancé). Les éléments de quincaillerie et serrurerie seront noyés dans la couleur des menuiseries peintes.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.13 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.14 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 % et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle. Aucun autre matériau ne pourra leur être substitué.

Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans épaisseur.

Les souches de cheminées seront traitées avec volonté d'intégration visuelle.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

11.15 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.16 - Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Façades

11.17 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.18 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.19 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.20 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21 - Les volets seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.

Epidermes

11.22 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de gironde, par références au bâti ancien local. Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition talochée, brossée, ou grattée.

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie.

11.23 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.24 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.25 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Garde-corps et barreaudages

11.26 - Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée : noir, gris très foncé, canon de fusil, ...

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.27 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CLOTURES

11.28 - Clôtures anciennes :

Les murs de clôture en moellons sont à conserver et entretenir à l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

11.29 - Clôtures neuves :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité.

En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures en maçonnerie devront obligatoirement être doublées de végétation d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons assisés, hourdés à la chaux naturelle et au sable du ton de la pierre en œuvre et dont la hauteur est comprise entre 1.50 et 1,80 m.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m et pouvant être surmontés, d'un barraudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur soutenue.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier...) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Dans tous les cas, il est exigé 3 emplacements au droit de chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.5 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

13.6 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2. Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

14.2 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 4 - ZONE UY

La zone UY réservée aux activités économiques et commerciales.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux.

1.4 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

1.6 - Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIE

◆ **ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

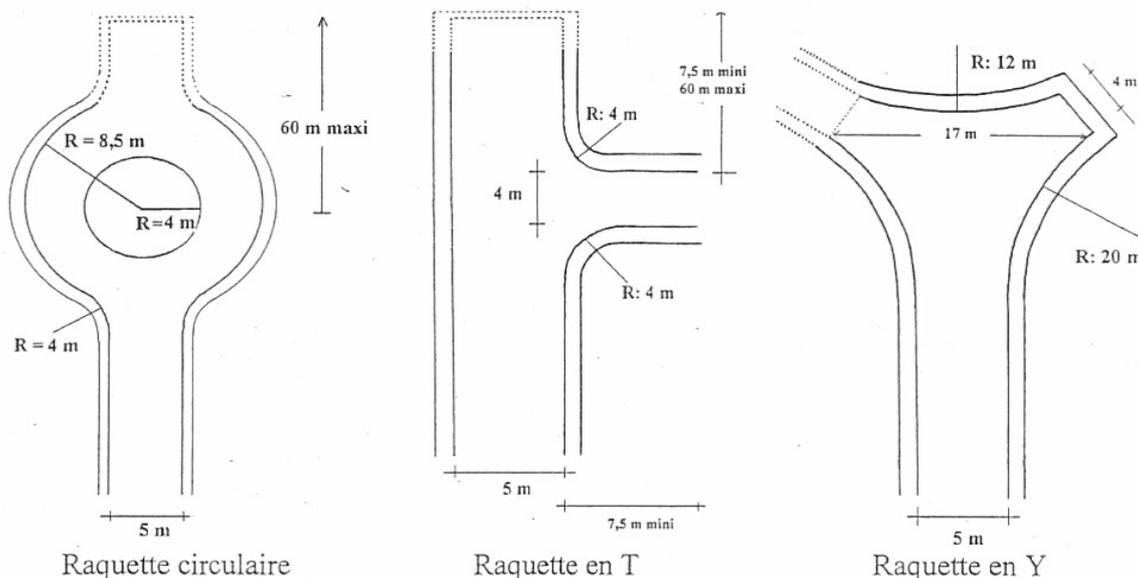
3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

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

◆ **VOIRIE**

3.4 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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, 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 ou une adaptation de la filière.

Eaux pluviales

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

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

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

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 – Par rapport à la RD240 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie.

6.2 – Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.2, 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Constructions nouvelles*Volume*

11.2 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

11.3 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes (sauf couverture en tuile), la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

11.4 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5 - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.6 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), l'acier, le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

11.7 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

11.8 - Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

11.9 - Les clôtures pleines en béton sont interdites quelle que soit leur hauteur.

11.10 - Sont autorisées les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,6 m par rapport au niveau de la voie publique et qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetiers, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, ...), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

11.11 - La hauteur des portails sera identique à la hauteur des clôtures choisies.

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- activités : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE 1AU

La zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

1.1 - Les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone retenus dans les orientations (pièce n° 3 du PLU).

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.8 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Opérations d'aménagement*

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager :
 - du secteur de Passaduc en traitant la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la RD 121 sous la forme d'un espace collectif planté et engazonné conformément à l'article 13,
 - du secteur de Blanche en traitant la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la VC n° 16 sous la forme d'un espace collectif planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.2 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de 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 4 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès de la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

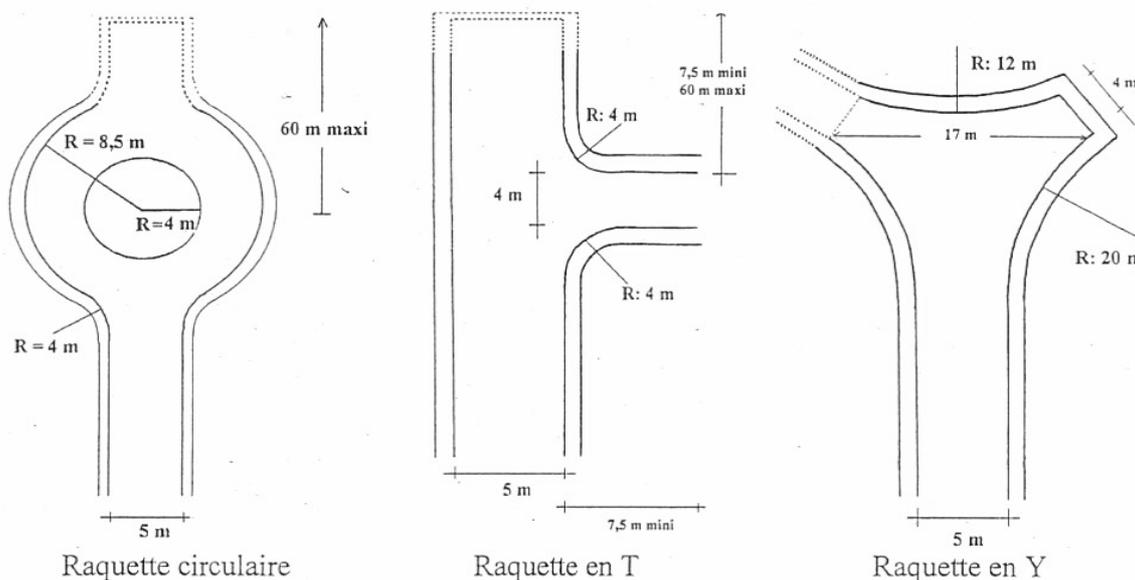
3.7 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.8 - Les voies nouvelles publiques ou privées 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.

3.9 - 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 des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

3.10 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

4.3 - Le 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.

4.4 - 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.

Eaux pluviales

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

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Afin de préserver l'intérêt paysager de la zone une superficie minimum de terrain de 2500 m² est exigée.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

5.3 – Dans le cas de division parcellaire, les parcelles nouvellement créées devront respecter, chacune, la taille minimale citée précédemment y compris la parcelle d'origine.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit 1

6.1 - Par rapport à la RD 121 : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 10 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics ou collectifs.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.2 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

Couvertures

11.3 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 % et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle. Aucun autre matériau ne pourra leur être substitué.

Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans épaisseur.

Les souches de cheminées seront traitées avec volonté d'intégration visuelle.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

11.4 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.5 - Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Façades

11.6 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.7 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.8 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.9 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.10 - Les volets seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.

Epidermes

11.11 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de gironde, par références au bâti ancien local. Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition talochée, brossée, ou grattée.

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie.

11.12 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.13 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.14 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Garde-corps et barreaudages

11.15 - Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée : noir, gris très foncé, canon de fusil, ...

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CLOTURES**11.17 - Clôtures anciennes :**

Les murs de clôture en moellons sont à conserver et entretenir à l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

11.18 - Clôtures neuves :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité.

En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures en maçonnerie devront obligatoirement être doublées de végétation d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons assisés, hourdés à la chaux naturelle et au sable du ton de la pierre en œuvre et dont la hauteur est comprise entre 1.50 et 1,80 m.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m et pouvant être surmontés, d'un barraudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur soutenue.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier...) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Dans tous les cas, il est exigé 3 emplacements au droit de chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.5 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.6 - Les entités boisées identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, et portées sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,2. Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14.2 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 6 - ZONE A

La zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD10, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques 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.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières se situent à une distance maximum de 60 m comptée en tout point du bâtiment d'exploitation existant.

2.3 - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

2.4 - Les équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation de la route.

2.5 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

2.6 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

2.7 - Les garages et constructions annexes accolés ou non à l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole existante déjà sur le terrain à condition de s'intégrer dans l'environnement.

2.8 - Les bâtiments agricoles localisés sur le plan de zonage pourront changer de destination conformément à l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Installations classées

2.9 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

Divers

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou de profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

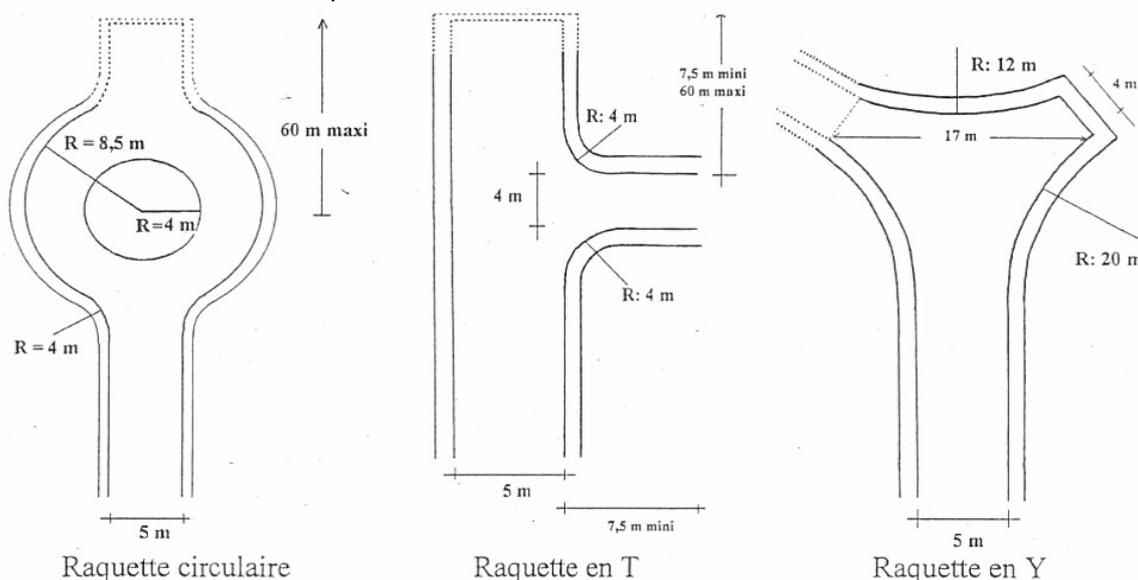
3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - 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.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 – Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

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, 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.

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD10) : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport à la RD240 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.3 - Par rapport aux RD115, RD121 et RD121E7 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

6.5 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faitage.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (cuves, chais, ...).

10.3 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

11.3 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de cm du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

11.7 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.8 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre de gironde.

11.9 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.10 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.11 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.12 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.13 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

11.14 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bardage en bois.

11.15 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.16 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

◆ CLOTURES

11.17 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.18 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 et portés sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller par exemple) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.4 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE N

La zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Nc correspondant aux carrières souterraines et aux secteurs soumis à un risque de mouvements de terrain, et un secteur Nt destiné aux activités nautiques et touristiques.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD10, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques 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.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - L'extension des constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sans limitation de surface.

2.2 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes non agricoles à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante et n'excède pas 250 m2 de SHON par unité foncière.

2.3 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

2.4 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

Divers

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou de profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nc :

2.6 - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.

Dans le secteur Nt :

2.7 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, golf, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.8 - Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - 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 4 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - 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.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD10.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

4.3 - 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.

4.4 - 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.

Eaux pluviales

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

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD10) : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport à la RD240 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.3 - Par rapport aux RD115, RD121 et RD121E7 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

7.2 - 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 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel au faitage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

Dans le secteur Nt :

10.3 - Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CLOTURES

11.4 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.5 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 et portés sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller par exemple) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.4 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

13.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

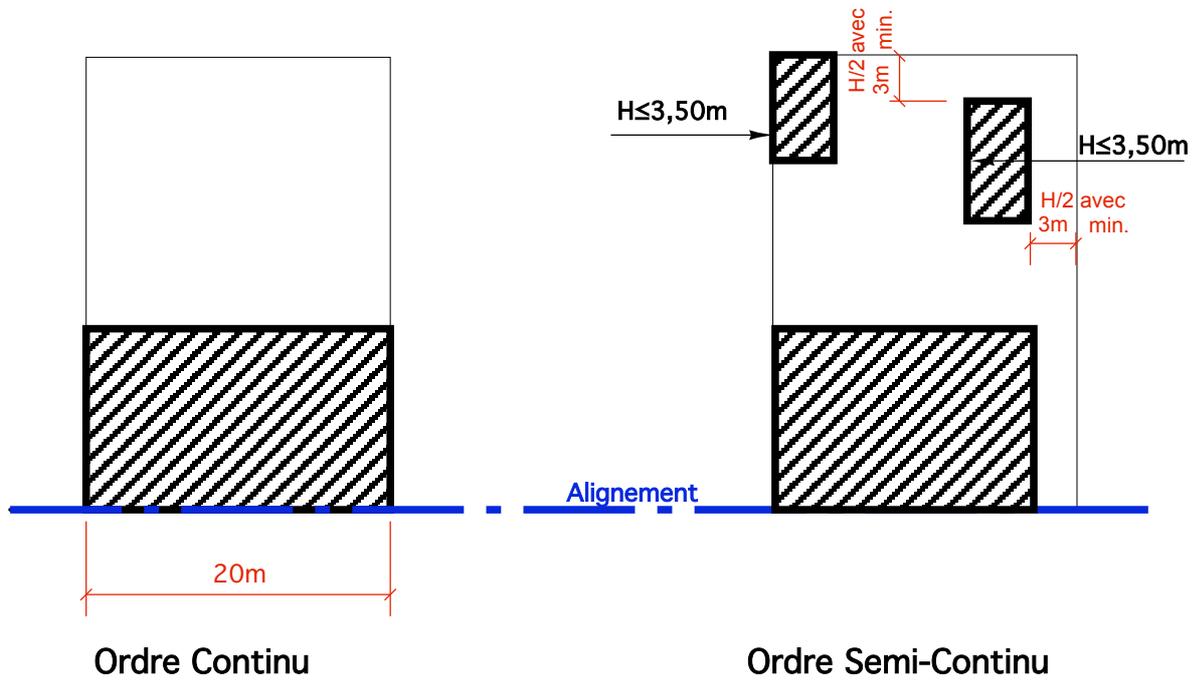
13.7 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

ANNEXES

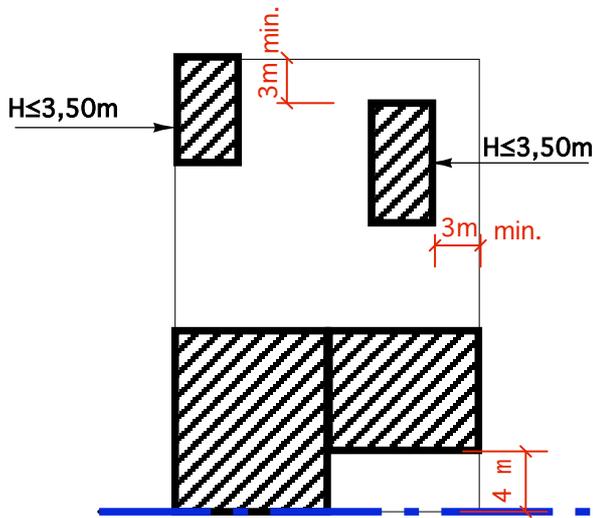
Articles 6 et 7 Implantation des constructions



Zone UA

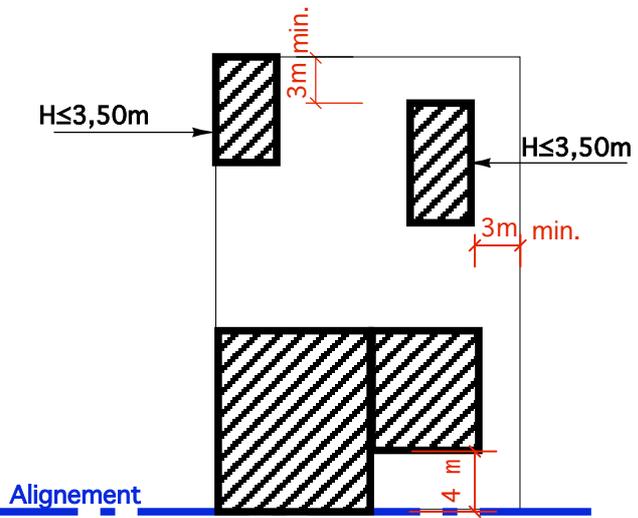
Articles 6 et 7 Implantation des constructions

Zone UB



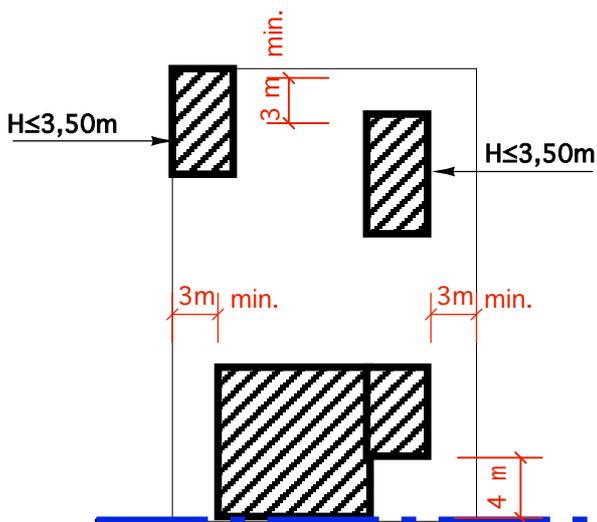
Ordre Continu

Zone UB



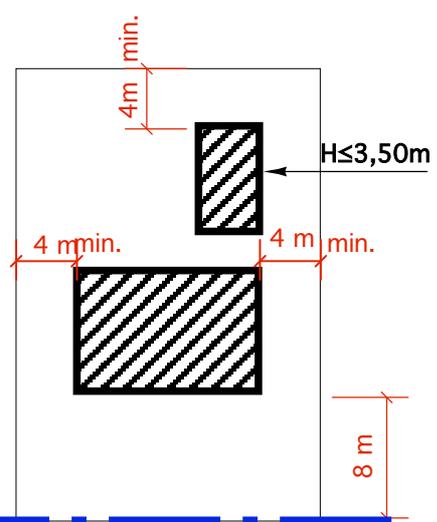
Ordre Semi-Continu

Zone UB



Ordre Discontinu

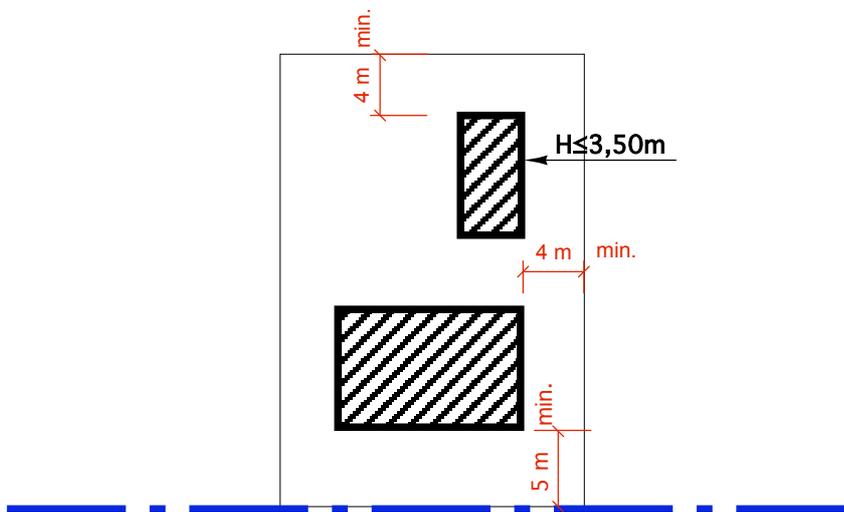
Zone UC



Ordre Discontinu

Articles 6 et 7 Implantation des constructions

Zone 1 AU



Ordre Discontinuu