

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# BRANNE

---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 8 avril 2016  
Projet de PLU arrêté par D.C.M du .././....  
Dossier soumis à Enquête publique du .././.... au .././....  
PLU approuvé par D.C.M. du .././....

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 4.0 REGLEMENT ECRIT

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg  
75 rue Paul Camelle  
33 100 BORDEAUX

sarl PHOSPHORE, architecte  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



SIMETHIS, Bordeaux Productic  
3 chemin de Marticot  
33 610 CESTAS



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
I)	CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
II)	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
<b>2.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>55</b>



# **1. DISPOSITIONS GENERALES**



## **I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Branne.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

### **1) LES ZONES URBAINES « U »**

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2., sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UE
- Zone UH
- Zone UX

### **2) LES ZONES A URBANISER « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3., sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Zone 1AU
- Zone 2AU

### **3) LES ZONES AGRICOLES « A »**

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4., sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### **4) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5., sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **5) LE PLU DETERMINE EGALEMENT :**

##### **a) *Des emplacements réservés :***

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

##### **b) *Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :***

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

##### **c) *Le patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services de l'UDAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

##### **• Règles générales :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.



- **Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :**

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - o Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

- **Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :**

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.



## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »**

Le secteur **UA** couvre la structure ancienne du bourg de Branne et de ses extensions immédiates. Le tissu urbain ainsi considéré se caractérise par de la densité et un bâti généralement ancien. Il regroupe l'ensemble des fonctions urbaines principales : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités.

Le secteur **UB** correspond aux quartiers ou hameaux anciens et relativement denses disséminés dans la commune. Il régleme des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est également développée mais le secteur contient essentiellement des constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Ce secteur peut également comporter ponctuellement des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des prescriptions nécessairement moins rigoureuses qu'en secteur UA, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

Le secteur **UC** couvre des zones urbaines en périphérie du bourg de Branne. Il régleme des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces naturels et agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais le secteur contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des prescriptions nécessairement moins rigoureuses qu'en secteur UB, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes mais aussi permettant de gérer l'interface entre zone urbaine et zone agricole.

Le secteur **UE** couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Le secteur **UH** couvre les espaces urbanisés situés sur la frange Sud de la commune. Ces espaces urbains ne sont pas connectés au réseau d'assainissement collectif et doivent simplement être gérés en l'état (seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées).

Le secteur UX est destiné à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal, industriel, commercial et de services.

**Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.**

**La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.**

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

### Destinations et sous-destinations des constructions interdites :

#### **EN ZONE UA ET UB :**

1.2 - Exploitations agricoles et forestières

1.3 - Sous-destinations de commerce de gros,

1.4 - Sous-destination d'industrie, d'entrepôt.

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **EN ZONE UC :**

1.6 - Exploitations agricoles et forestières

1.7 - Sous-destinations de commerce de gros et de cinéma,

1.8 - Sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition,

1.9 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **EN ZONE UH :**

1.10 - Exploitations agricoles et forestières

1.11 - Habitations nouvelles

1.12 – Commerce et activités de services

1.13 – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### **EN ZONE UE :**

1.14 - Destinations d'habitation qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,

1.15 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.16 – Sous destinations de commerce de gros,

1.17 – Sous destinations d'industrie, d'entrepôt.

**EN ZONE UX :**

**1.18** - Destinations d'habitation qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,

**1.19** - Sous-destinations forestière,

**1.20** - Sous-destination d'industrie.

**Activités, usages et affectations des sols interdits****SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**1.21** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

**1.22** - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

**1.24** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.25** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.26** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain et après l'obtention d'un permis de construire

<b>DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

**EN ZONE UA, UB ET UC :**

**1.27** - Les constructions à usage de commerce de détail et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, sous réserve que leur implantation ne crée pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles par rapport aux constructions à usage d'habitation.

**1.28** - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la façade présente une vitrine commerciale et que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Emmanuel Roy ;
- Rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord ;
- Rue Fort Bayard ;
- Avenue du 8 Mai 1945 ;
- Rue Lamothe ;
- Place du Marché.

Par ailleurs, ces changements de destination ne doivent pas concerner des rez-de-chaussée de construction qui avaient une vocation de garage à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le changement de destination ne sera pas autorisé.

**1.29** - Dans les secteurs de taille de logement (STL) (correspondant à toute la zone UA), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne

doit pas générer de logements de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) sauf exception technique à démontrer.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 40 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **EN ZONE UE ET UX :**

**1.30** - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et intégrée au volume de la construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

### **EN ZONE UH :**

**1.31** – Pour la destination « habitation », seules sont autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations sous réserve de ne pas apporter une gêne aux constructions à usage d'habitation déjà implantée dans la zone.

### **SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**1.32** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans et à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.33** – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

**1.34** - Le long de la Dordogne, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à la gestion, à la mise en valeur des commerces et activités artisanales et/ou touristiques liées à la proximité immédiate de l'eau.



## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **EN ZONE UA :**

**2.1** – Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

##### **EN ZONE UB :**

**2.2** – Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 3 à 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

##### **EN ZONES UC, UE, UH ET UX :**

**2.3** – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

##### **SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**2.4** - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

Toutefois dans le cas d'un recul entre l'alignement et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de hauteur définie aux alinéas 2.53 à 2.54 devra être réalisée à l'alignement.

**2.5** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

**2.6** - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **EN ZONES UA ET UB :**

**2.7** – Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3m.

#### **EN ZONES UC, UE, UH ET UX :**

**2.8** - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

#### **SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**2.9** – Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

**2.10** - Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.11** - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**2.12** - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**2.13** - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### **EN ZONES UA ET UB :**

**2.14** – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

#### **EN ZONE UC :**

**2.15** – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

**EN ZONES UE, UH ET UX :**

**2.16** – Non réglementé

**Emprise au sol**

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**EN ZONES UA, UB ET UC :**

**2.17** - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

**EN ZONE UE :**

**2.18** – Non réglementé

**EN ZONES UH ET UX :**

**2.19** - L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

**Hauteur des constructions**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**EN ZONES UA, UB , UE ET UX :**

**2.20** – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**EN ZONES UC ET UH :**

**2.21** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 7,50 mètres en hauteur absolue.

**SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**2.22** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

**2.23** - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### Volumétrie et aspect général

#### **SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**2.24** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

**2.26** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

**2.27** - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

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

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

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

**2.30** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **EN ZONES UA, UB, UC ET UH :**

**2.31** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.32** - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.33** - Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

## Toitures

### **EN ZONES UA, UB, UC, UH ET UE :**

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

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

**2.42** - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

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

### **EN ZONES UX :**

**2.44** - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

## Epidermes

### **EN ZONES UA, UB, UC, UH ET UE :**

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

**2.46** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

**2.47** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **EN ZONE UX :**

**2.48** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux afin de préserver une harmonie.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

**2.49** - 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, ...), 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.

**2.50** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Menuiseries et signalétique

**2.51** - Les couleurs vives sont interdites.

**2.52** - Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

### Clôtures

#### **EN ZONES UA, UB :**

**2.53** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**2.54** - La clôture sur voies doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois ou surmonté d'une partie en ferronneries doubles de plaques.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

#### **EN ZONES UC, UE, UH ET UX :**

**2.55** - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.57** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**2.58** - *Façade sur voie ou emprise publique :*

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 2,00 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1m40 de hauteur.

### **2.59 - Limites séparatives :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 2,00 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.60** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton,...

### **SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :**

**2.61** - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

**2.62** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

**2.63** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces non bâtis en pleine terre**

#### **EN ZONES UA, UB :**

**2.64** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 20 % de la superficie du terrain, dont l'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50%.

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

**2.66** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**EN ZONES UC ET UH :**

**2.64** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie du terrain dont l'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50%.

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

**2.66** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**EN ZONE UE :**

**2.67** - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

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

**EN ZONE UX :**

Non Règlementé

**Plantations****EN ZONES UA, UB ET UC :**

**2.69** - Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

**2.70** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantée, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.71** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**EN ZONE UE :**

**2.72** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**2.73** - 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 et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**2.74** - 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, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**EN ZONE UX :**

**2.75** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

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



**2.77** - 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 et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**2.78** - 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, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## STATIONNEMENT

### SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

**2.79** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

### EN ZONES UA ET UB :

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

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

A partir d'une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>, il devra être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Sans objet

### EN ZONES UC, UE ET UX :

**2.81** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

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

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

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé une place par logement, et en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces	Une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente
Bureaux	Une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité
Artisanat	Une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	2 places de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de la surface de la salle de restaurant
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité

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

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

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

Pour les constructions recevant du public ou installations ouvertes au public et dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Voirie

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m)

**3.3** – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**3.4** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### Accès

**3.7** - 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.

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

**3.9** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.10** – Les bandes d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdites.

**3.11** - Un chemin d'accès privé de plus de 25m de profondeur desservant plus de 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.12** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

### Eau potable

**3.14** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Assainissement

**3.15** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

**3.17** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

- ***Eaux pluviales***

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

**3.19** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré 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 doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

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

### Autres réseaux

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

**3.21** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.22** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.23** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.24** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### Déchets ménagers

**3.25** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



# **3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »**

**La zone 1AU** est une zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public, et dans une moindre mesure de commerces. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

**Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif.**

**La zone 2AU** qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat.

**L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone ne pourra donc être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une procédure de révision du présent PLU.**

**La zone 2AU est donc inconstructible.**

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

**1.1** - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

#### EN ZONE 1AU :

**1.2** - Destination d'exploitation agricole et forestière,

**1.3** – Sous-destination d'artisanat, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**1.4** - Sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

#### En zone 2AU :

**1.5** – Toute nouvelle construction est interdite.

### Activités, usages et affectations des sols interdits

**1.7** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

**1.8** - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

**1.10** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.11** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.12** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**1.13** - Les constructions non interdites sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU.

**1.14** - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

**1.15** – Les sous-destinations de commerce de détail et de bureau sont autorisées à condition que les surfaces de vente ou de bureau n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions devront respecter les reculs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, et s'implanter :

- à 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la RD 19,
- à l'alignement, 3 mètres ou 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.2** - A l'intérieur des marges de recul peuvent également être autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et chacun n'excédant pas 50 cm par rapport au nu de la façade, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

**2.3** - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

**2.4** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**2.5** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres

**2.6** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.7** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.8** – Non règlementé

#### Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.9** - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

### Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport **au niveau naturel** du terrain d'assiette du projet.

**2.10** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**2.11** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet.

**2.12** - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### Volumétrie et aspect général

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

**2.14** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

**2.15** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.16** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

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

### Toitures

**2.18** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.19** - Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.20** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### Epidermes

**2.21** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.22** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## Menuiserie

**2.23** - Les couleurs vives sont interdites.

**2.24** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.25** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée : bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

**2.26** - Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## Clôtures

**2.27** - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.29 – Sur l'espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- Les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

**2.30 – Sur les limites séparatives, sont autorisés** les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et qui :

- seront obligatoirement enduits.
- S'implanteront sur une longueur de 4 mètres maximum en continuité du bâti existant.

## **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces non bâtis en pleine terre

**2.31** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti.

**2.32** - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**2.33** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

## Plantations

**2.34** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

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

**2.36** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.37** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.38** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.39** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / y m<sup>2</sup> de surface ou autre), le calcul s'effectue pour chaque tranche ; le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, de la surface et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

La surface du projet est celle déclarée dans la demande d'autorisation par destination, soit la surface de plancher ou encore surface accessible ou non au public (commerce et artisanat).

**2.40** - Pour les cas non prévus au règlement par destination, 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 ; les autorités compétentes calculeront par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.41** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.42** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- **Habitation :**

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement pour 4 logements

- **Bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

- **Commerce :**
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Voirie

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins douze mètres (12m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

**3.3** - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.4** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.5** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### Accès

**3.6** - 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.

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

**3.8** - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

**3.9** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.10** - Les accès sur 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.

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

**3.12** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.13** – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.14** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

### Eau potable

**3.16** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Assainissement

**3.17** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

**3.19** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

**3.20** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**3.21** - 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.

**3.22** - 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 prétraitement.

- ***Eaux pluviales***

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

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

**3.24** – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**3.25** – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

### Autres réseaux

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

**3.27** - Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.29** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.30** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### Déchets ménagers

**3.31** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

# **4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »**

La zone agricole **A** a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.

La zone agricole (zone A) est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants et permettre leur extension limitée et leurs annexes.

**Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.**

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

**1.1** - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

**1.2** – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

### Activités, usages et affectations des sols interdits

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

**1.4** - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

**1.6** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.7** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**1.9** - Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

**1.10** - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

**1.11** – Les extensions et annexes (dont les piscines) des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre maximale de 25m autour de l'habitation.

**1.12** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**2.1** - En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**2.3** - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**2.4** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.5** - Les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 2,50 m dans la bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.7** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.8** - La distance entre deux constructions à usage agricole ne peut être inférieure à 15 m.

**2.9** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.13** - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

**2.14** - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

**2.15** - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

**2.16** - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

**2.17** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 2,50 m.

**2.18** - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

**2.19** - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

**2.18** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

**2.20** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.



### Volumétrie et aspect général

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

**2.22** - 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, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.23** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.24** - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.25** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

### Couvertures

**2.26** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.27** – Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.28** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### Façades

**2.29** - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades.

**2.30** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

**2.31** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.32** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

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

### Epidermes

**2.34** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

**2.35** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.36** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.37** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Menuiseries

**2.38** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.39** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrées: bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

### Constructions destinées aux activités agricoles

**2.40** - Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

**2.41** - Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur et blanc « cassé » est interdit.

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

**2.43** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### Constructions contemporaines

**2.44** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.22 à 2.46 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.

### Equipements collectifs

**2.45** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### Bâtiments annexes

**2.46** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

### Clôtures

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

**2.48** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**2.49 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.50 - Limites séparatives :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.51** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, ...

<b>CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>
---

**Espaces non bâtis en pleine terre**

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

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

**2.54** - 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).

**2.54** - Dans les espaces boisés classés 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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.55** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

## STATIONNEMENT

**2.57** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.58** - 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.

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

**3.3** – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.5** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

#### Eau potable

**3.7** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

**3.8** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

**3.10** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

**3.11** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**3.12** - 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.

**3.13** - 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 prétraitement.

- ***Eaux pluviales***

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

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

### Autres réseaux

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

**3.16** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.17** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.18** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.19** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

# **5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »**

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

Elle comprend également :

- un secteur Ne correspondant à la station de traitement des eaux usées.
- Un secteur Nx afin de gérer les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires.

**Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.**

# 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole,

1.3 - Destination de commerce et d'activités de services

1.4 – Sauf exception pour le secteur Nx, destination d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire

1.5 - Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1.12 – Les extensions et annexes (dont les piscines) des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre maximale de 25m autour de l'habitation.

1.13 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1.14 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

1.15 - Dans le secteur Ne, les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité de l'équipement public, ainsi que des jardins familiaux,

partagés ou ouvriers et les installations légères qui leur sont liées, et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

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

**1.17** – Au sein du secteur Nx, pour les constructions ayant déjà une destination artisanale, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, **seules sont autorisées les extensions et annexes** :

- Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions comprises entre 100m<sup>2</sup> et 170m<sup>2</sup>, l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions supérieures à 170m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**2.1** - En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**2.3** - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**2.4** – La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.5** - Les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 3 m dans la bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - Les règles de hauteur des constructions en limite séparative doivent être appliquées pour toute construction implantée à moins de 1 mètre de la limite de propriété.

**2.7** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.8** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.9** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**2.10** - 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.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.13** – L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes détachées des constructions d'habitation ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>.

### Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.11** – La hauteur des autres constructions autorisées telles que l'habitation, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

**2.12** – La hauteur des annexes de moins de 25m<sup>2</sup> non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50m à l'égout du toit,
- 3,50m au faîtage si ce faîtage est implanté sur la limite séparative.

**2.13** – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

**2.14** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**2.15 - En secteur Nx**, la hauteur des constructions autorisées (entrepôt, ...) est également limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

**2.15** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

**2.17** - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### Volumétrie et aspect général

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

**2.19** - 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, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.20** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.21** - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.22** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

### Couvertures

**2.23** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.24** – Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.25** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### Façades

**2.26** - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades.

**2.27** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

**2.28** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.29** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

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

### Epidermes

**2.31** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

**2.32** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.33** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.34** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Menuiseries

**2.35** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.36** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrées: bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

### Equipements collectifs

**2.37** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### Bâtiments annexes

**2.38** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

### Clôtures

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

**2.40** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

#### **2.41 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.42 - Limites séparatives :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.43** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, ...

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces non bâtis en pleine terre

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

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

**2.46** - 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).

**2.47** - Dans les espaces boisés classés 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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.48** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

## STATIONNEMENT

**2.50** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.51** - 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.



## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

**3.3** – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

**3.5** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

#### Eau potable

**3.7** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

**3.8** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées domestiques**

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

**3.10** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

**3.11** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**3.12** - 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.

**3.13** - 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 prétraitement.

- **Eaux pluviales**

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

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

### Autres réseaux

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

**3.16** - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.17** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.18** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.19** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.