

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023

Dossier soumis à Enquête publique du 24 juin au 02 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0	REGLEMENT
------------	------------------

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
I)	CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
II)	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
I)	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »	13
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
II)	DISPOSITIONS APPLICABLES ÀUX ZONES AU	69
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
VIII)	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	82
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
IX)	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	94

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 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 II, 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 UE
- Zone UX
- Zone UY

2) LES ZONES À URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, 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 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 intercommunal.

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 IV, 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 FORESTIÈRES À PROTÉGER « 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 V, 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 DÉTERMINE ÉGALEMENT :

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.151-41 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 des articles L.151-19 et 23 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 particulière 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 :

Numéros identifiés au plan de zonage	Type
1	Puits
2	Fontaine
3	Pont
4	Patrimoine bâti
5	Patrimoine culturel

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.

Prescription L.151-23 pour les espaces naturels :

- Préserver tous types de végétaux en interdisant toutes nouvelles constructions
- Possibilité d'abattage sélectif, dûment justifié par l'entretien des berges et/ou des missions de services publics et d'intérêt général.
- En cas d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, la compensation sera de 2 grands feuillus par arbre abattu de même force et taille : circonférence de 12/14 cm mesurée à 1 m du sol minimum.

- Autoriser les ouvrages d'art, soutènement, pontons et ponts, passage de voirie, cheminements piétonniers en surface réversible type terre battue ou stabilisé.
- Pour les surfaces déjà minéralisées, des replantations seront demandées sur ces surfaces.
- Pour les sites liés à l'application de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité, seuls sont autorisés les travaux de préservation et/ou restauration/réhabilitation des milieux naturels (terrestres et/ou aquatiques) concernés par ces mesures.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

UA

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA couvre les entités urbaines les plus anciennes de la commune qui sous la forme de hameaux originels. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.

La zone UA ne comprend pas toutes les fonctions urbaines qui se trouvent traditionnellement dans les bourgs : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités, mais en a la vocation.

UA/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions et annexes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UA/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement :
- soit selon un recul maximal de 5 mètres.

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

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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.

2.3 - 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.

2.4 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.5 – 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.

2.6 – 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.

2.7 - 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.

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

2.9 - 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

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

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

2.12 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

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 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 9 mètres en hauteur absolue.

2.14 – 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.

2.15 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- 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.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.17 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

2.18 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

2.19 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

2.20 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

2.20 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

2.21 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

2.22 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

2.23 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits. Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

2.24 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

2.25 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

2.27 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.28 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

2.29 – Les bardages seront d'aspect bois.

2.30 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

2.31 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) 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.

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

2.32 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

2.33 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

2.34 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

2.35 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

2.36 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

2.37 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

Clôtures

2.38 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.39 - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

2.40 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant.

2.41 - Les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage) devront être aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

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

STATIONNEMENT

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

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

UA/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 30 mètres de profondeur sont interdites.

3.11 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

3.18 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

3.19 - 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.

3.20 - 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.

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

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

3.23 - 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

3.24 - 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.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

UB

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB couvre la majorité des entités urbaines communales. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui de constructions anciennes initialement isolées.

La zone UB regroupe plusieurs fonctions urbaines : habitat, les équipements et les services publics ainsi que quelques activités artisanales.

UB/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions et annexes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UB/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul de 5 à 10 mètres.

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

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, 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'ordonnement 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.

2.3 - 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.

2.4 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.5 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

2.6 – Les annexes non incorporées à la construction principale et d'une superficie inférieure ou égale à 40m², devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.7 - 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.

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

2.9 - 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

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

2.11 – 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.

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.

2.12 - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

2.13 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.14 – La hauteur maximale des autres types de 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 9 mètres en hauteur absolue.

2.15 – 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.

2.16 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- 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.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.18 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

2.19 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

2.20 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

2.21 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

2.22 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

2.23 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

2.24 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

2.25 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits. Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

2.26 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

2.27 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

2.29 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.30 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

2.31 – Les bardages seront d'aspect bois.

2.32 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

2.33 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné 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.

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

2.34 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

2.35 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

2.36 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

2.37 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

2.38 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

2.39 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

Clôtures

2.40 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

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

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

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

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.41 - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé.

2.42 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant.

2.43 - Les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage) devront être aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

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

STATIONNEMENT

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

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

UB/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 30 mètres de profondeur sont interdites.

3.11 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

3.18 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

3.19 - 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.

3.20 - 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.

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

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

3.23 - 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

3.24 - 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.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE couvre des entités urbaines communales dont la vocation principale est de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

UE/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	* Les hébergements, s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher. Les hébergements à vocation sociale sont également autorisés (hébergement d'urgence,...)
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Autorisé sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 120 m ² .
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		

	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>		
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UE/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

2.2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de contraintes techniques avérées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.3 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.6 – Non réglementé

EMPRISE AU SOL

2.7 – Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 120 m² d'emprise au sol.

2.8 – Non réglementé pour les autres destinations de construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.8 – Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.10 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

2.11 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

2.12 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

2.13 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

2.14 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

2.15 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Façades

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

2.17 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.

- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.18 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

2.19 – Les bardages seront d'aspect bois.

Toitures

2.20 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné 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.

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

2.21 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

2.22 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

2.23 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

2.24 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.25 - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

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

STATIONNEMENT

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

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

2.28 - 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.

UE/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 30 mètres de profondeur sont interdites.

3.11 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

3.18 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

3.19 - 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.

3.20 - 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.

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

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

3.23 - 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.

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'applique sur le territoire communal.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.

UX/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	

	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UX/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres 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.

2.2 - 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.

2.3 - 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 PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.5 – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

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

2.7 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.8 – 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.

2.9 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- 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.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL**

2.10 - 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.

2.11 - 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.

2.12 - 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.

2.13 - 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.

2.14 - 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.

2.15 - 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.

2.16 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

EPIDERME

2.17 - 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.

2.18 - 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.

2.19 - 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.

CLÔTURES

2.20 - L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

2.21 - 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.

2.22 - 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.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

2.26 - 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).

2.27 - 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

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

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

2.29 - 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.

- ***Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² 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 ² 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

UX/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 30 mètres de profondeur sont interdites.

3.11 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 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 RÉSEAUX

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 - En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

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 – 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 et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

3.18 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

3.19 - 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.

3.20 - 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.

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

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

3.23 - 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.

V) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UY couvre les constructions et les activités de la Cave Coopérative. Il s'agit de permettre la gestion du site existant tout en permettant son évolution cohérente au regard des besoins futurs.

UY/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat</i>		
	<i>Commerce de détail</i>		* Le commerce de détail s'il est lié à l'activité industrielle et artisanale présente dans la zone.
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>		* Le commerce de gros s'il est lié à l'activité industrielle et artisanale présente dans la zone.
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRMT reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPMT annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UY/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres 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.

2.2 - 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.

2.3 - 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 PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

2.5 – Par ailleurs, les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 mètres par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à vocation d'habitat (UA, UB).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.6 – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 6 mètres.

EMPRISE AU SOL

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

2.8 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

2.9 – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 12 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, sauf impératif technique justifié.

2.10 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- 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.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

2.11 - 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.

2.12 - 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.

2.13 - 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.

2.14 - 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.

2.15 - 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.

2.16 - 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.

2.17 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

EPIDERME

2.18 - 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.

2.19 - 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.

2.20 - 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.

CLÔTURES

2.21 - L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

2.22 - 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.

2.23 - 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.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

2.27 - 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).

2.28 - 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

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

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

2.30 - 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.

- ***Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² 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 et industriel	Une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité
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

UY/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 30 mètres de profondeur sont interdites.

3.11 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

3.18 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

3.19 - 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.

3.20 - 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.

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

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

3.23 - 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.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VI) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones 1AU sont des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Il existe deux types de zone 1AU :

- Un secteur 1AUa : à vocation résidentielle et immédiatement ouvrable sous conditions à l'urbanisation dès approbation du PLU ;
- Un secteur 1AUh : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil pour un public spécifique ou personnes handicapées.

Ces secteurs pourront être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent à l'échelle du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU qui concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat.

La zone 2AU est donc inconstructible.

AU/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		Sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU, le secteur 1AUa1 de la Gueynotte ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations portant sur un terrain d'une superficie minimale de 9 000 m ² , intégrant une partie de secteur Npr.
	<i>Hébergement</i>		Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU, le secteur 1AUh du Vieux Gombaud ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'hébergement d'accueil d'un public spécifique ou handicapé, portant sur un terrain d'une superficie minimale de 4 200 m ² .
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	

	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
---	---	--

En zone 2AU, toute nouvelle construction est interdite.

AU/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – En secteur 1AUa, par rapport aux voies et emprises publiques, **en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions devront s'implanter à 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2.2 – En secteur 1AUh, par rapport aux voies et emprises publiques, **en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Sur l'ensemble des secteurs 1AUa et 1AUh :

2.3 - 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.

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

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

2.6 - Les piscines et annexes peuvent déroger aux alinéas précédents.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 1AUa :

2.7 – 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

En secteur 1AUh :

2.8 – Les constructions doivent être implantées :

- 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.
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

2.9 - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m vis-à-vis des limites séparatives latérales.

2.10 – Toute construction, y compris piscine et annexe, doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis des fonds de parcelle.

2.11 – Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

2.13 – 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.

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.

2.14 - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.15 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

2.16 – 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.

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

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.19 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

2.20 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

2.21 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

2.22 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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.

PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

2.23 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

2.24 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

2.26 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.27 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

2.28 – Les bardages seront d'aspect bois.

2.29 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

2.30 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné 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.

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

2.31 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

2.32 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

2.33 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

2.34 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont prosrites.

2.35 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

2.36 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

Clôtures

2.37 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

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

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

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

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

2.39 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BÂTIS EN PLEINE TERRE

2.40 - 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 au moins à 50% de l'espace non bâti.

2.41 - 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.

PLANTATIONS

2.42 - 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère envahissant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé.

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

2.44 - 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 m² d'espaces libres.

2.45 - Les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage) devront être aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

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

STATIONNEMENT

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

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

AU/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 8 mètres (8m) :

- dont cinq mètres (5m) de chaussée en cas de double sens de circulation ;
- dont trois mètres (3m) de chaussée en cas de sens unique de circulation ;

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 RÉSEAUX

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 – 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 et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

3.19 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

3.20 – 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.

3.21 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation **devront** intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique extérieur ou d'arrosage. 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 extérieur (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

AUTRES RÉSEAUX

3.22 - 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.

3.23 - 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.

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

3.25 - 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

3.26 - 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

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

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.

Elle comprend un secteur spécifique :

- un secteur Ap, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.

A/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, 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.

1.9 - **En secteur Ap**, les affouillements et exhaussements.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1.11 – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 40 m².

1.12 - 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.

1.13 – -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60m² supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.14 - 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.

1.15 – 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.

1.16 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole existante ou la qualité paysagère du site, et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.17 - En secteur Ap, ne sont autorisées que :

- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques écologiques et/ou paysagères du site, et sous réserve de ne pouvoir s'implanter sur un autre site.

- les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLU, et sous réserve d'être légère et démontable, seulement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage,...) et/ou à la mise à l'abris des animaux (chevaux, chenils,...).

A/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - 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 inférieure 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 m².

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 m² 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.

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

2.11 - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² 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.

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

2.13 - 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, ...).

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

2.15 - 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.

2.16 - 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.

2.17 - 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.

2.18 - 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.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

2.19 - 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.

2.20 - 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.

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

2.22 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

2.24 - 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.

2.25 - 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.

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

2.27 - 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

2.28 - 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 %.

2.29 – Les toitures-terrasses sont autorisées.

2.30 - 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

2.31 - 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.

2.32 - 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).

2.33 - 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.

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

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

EPIDERMES

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

2.37 - 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.

2.38 - 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.

2.39 - 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

2.40 - 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.

2.41 - 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.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

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

2.43 - 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.

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

2.45 - 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

2.46 - 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

2.47 - 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

2.48 - 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

2.49 - 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.

2.50 - 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.

2.51 - 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.

2.52 - Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique (sous réserve d'être perméable à la petite faune), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur et sous réserve d'être perméable à la petite faune.

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.

2.53 – Pour les habitations situées en zone A, en façade sur voie ou d'emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.

- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

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

2.54 - 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, ...

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BÂTIS EN PLEINE TERRE

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

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

2.57 - 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).

2.58 - 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.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

STATIONNEMENT

2.61 - 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.

2.62 - 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.

A/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- **Eaux pluviales**

3.10 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

3.11 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

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

3.13 - 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.

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

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

3.16 - 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

IX) DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Certaines de ces zones sont soumises à risque, répertorié par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

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

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 aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif.
- Un secteur NL, correspondant au site du lac dont les vocations de loisirs, de tourisme, d'équipements et d'hébergement doivent être pérennisées.
- un secteur Np, correspondant aux espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver.
- Un secteur Npv, destiné à la gestion du site du parc photovoltaïque dédié à la production d'énergie renouvelable.
- un secteur Npr, correspondant à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Hormis pour la réalisation d'aménagement d'intérêt public et/ou collectif, ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.
- un secteur Nx, correspondant à un secteur où la gestion d'une activité artisanale (extension et annexe des constructions existantes) est autorisée.

N/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, 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 - Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

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

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

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

1.8 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.9 - Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

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

1.11 - **En secteur Np**, les affouillements et exhaussements.

**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES À
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1.12 – -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60m² supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

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 - Dans le secteur NL, les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, d'hébergements touristiques, de restauration, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les hébergements touristiques existants peuvent être renouvelés sous réserves de ne pas dépasser une surface de plancher de 40m² chacun, et sans dépasser le nombre existant à la d'approbation du PLU.

1.17 - Dans le secteur Npv, seules les constructions et installations **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'à la gestion du parc photovoltaïque existant sont autorisées**, et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

1.18 - En secteur Np, ne sont autorisées que

- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques écologiques et/ou paysagères du site, et sous réserve de ne pouvoir s'implanter sur un autre site ;

- les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLU, et sous réserve d'être légère et démontable, seulement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage,...) et/ou à la mise à l'abris des animaux (chevaux, chenils,...).

1.19 - En secteur Npr, ne sont autorisées que les aménagements, notamment à la desserte interne, des secteurs 1AUa, et sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.20 - En secteur Nx, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées.

1.21 – 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.

N/2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - 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 m².

2.3 – **En secteur Npv**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 239.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

2.5 – 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.

2.6 - 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.

2.7 - 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.

2.8 - 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.

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

2.10 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

2.11 - 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

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

2.13 - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² 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.

2.14 – 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 m².

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.15 – 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.

2.16 – La hauteur des annexes de moins de 25m² non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

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

2.17 – 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

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

2.19 - **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.

2.20 – **En secteur Npv**, la hauteur des constructions et installations ne doivent excéder 3,50 mètres.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

2.21 - 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.

2.22 - 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.

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

2.24 – Les dispositifs ajoutés à la volumétrie générale des constructions de type carport, appentis, etc... dérogent aux règles des paragraphes suivants, notamment pour ce qui relève de l'aspect extérieur, coloris, et pentes.

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

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

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

2.26 - 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.

2.27 - 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.

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

2.29 - 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

2.30 - 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 %.

2.31 – Les toitures-terrasses sont autorisées.

2.32 - 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

2.33 - 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.

2.34 - 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).

2.35 - 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.

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

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

EPIDERMES

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

2.39 - 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.

2.40 - 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.

2.41 - 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

2.42 - 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.

2.43 - 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

2.44 - 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

2.45 - 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

2.46 - 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.

2.47 - 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.

2.48 – En secteurs Ne, NL, Npv, Nx, seules sont autorisées les clôtures suivantes :*En 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.

- 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.

En limites séparatives :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique (sous réserve d'être perméable à la petite faune), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur, sous réserve d'être perméable à la petite faune.

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. N'est pas autorisé le brise-vue réalisé à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

2.49 – Pour les habitations situées en zone N, en façade sur voie ou d'emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),
- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique.
- Soit d'une haie végétale non monospécifique et composée d'espèces ne présentant pas un caractère envahissant, ni exotique..

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

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

2.50 - 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, ...

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
ESPACES NON BÂTIS EN PLEINE TERRE

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

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

2.53 - 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.130-1 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.

N/3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 RÉSEAUX

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 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- **Eaux pluviales**

3.10 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

3.11 – 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.

AUTRES RÉSEAUX

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

3.13 - 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.

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

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

3.16 - 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.