



COMMUNE DE LATRESNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Municipal  
Le 11 JUILLET 2016

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du 7/11/2016 au 10/12/2016

P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
Le 13 FEVRIER 2017

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencemelaphore.fr



Affaire n°15-12e



# SOMMAIRE

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	17
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	27
CHAPITRE 4 - ZONE UE.....	37
CHAPITRE 5 - ZONE UX.....	43
CHAPITRE 6 - ZONE 1AU.....	51
CHAPITRE 7 - ZONE A .....	61
CHAPITRE 8 - ZONE N .....	69
<b>TITRE III. ANNEXES.....</b>	<b>77</b>



## **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**



**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LATRESNE située dans le Département de la Gironde.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **1. Règlement national d'urbanisme :**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 8 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone **UA**, correspondant aux polarités urbaines du Castéra, de la Seleyre et du bourg ancien dans lesquelles la mixité fonctionnelle doit être confortée.
- la **zone UB**, correspondant aux zones urbaines de densité intermédiaire.
- la **zone UC**, correspondant aux secteurs d'habitat récent avec des secteurs UCr correspondant au maintien d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé.
- la **zone UE**, correspondant aux secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- la **zone UX**, correspondant aux zones artisanales et industrielles.
- la **zone 1AU**, correspondant aux secteurs de développement ou de renouvellement urbains organisés.
- la **zone A**, correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Aot à vocation oeno-touristique.
- la **zone N**, correspondant aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Neq destiné au centre équestre, un secteur NI destiné aux activités de sport et de loisirs et un secteur Np destiné aux secteurs à protégés au titre de Natura 2000.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones soumises à un risque naturel (inondation, mouvement de terrains).

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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



## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**



## CHAPITRE 1 - ZONE UA

**La zone UA, correspondant aux polarités urbaines du Castera, de la Seleyre et du bourg ancien dans lesquelles la mixité fonctionnelle doit être confortée.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Par ailleurs, dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>1</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

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

**1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.3 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

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

**1.5 -** Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.

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

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

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

<sup>1</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

### *Constructions*

**2.1 -** Les constructions de 10 logements et plus à condition qu'elles comportent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

**2.2 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

**2.3 -** Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les changements de destination à condition qu'ils soient destinés à des commerces de détail et de proximité ou à des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les constructions à usage d'habitation sont toutefois autorisées aux étages.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements de forte amplitude)**

**2.4 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

**2.5 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.6 -** L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.7 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

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

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

### **◆ VOIRIE**

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

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

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

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

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

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

**4.3 -** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

***Autres réseaux***

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

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

**ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

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

**6.1 -** Par rapport à l'emprise de la piste cyclable Roger Lapébie et à la voie verte : Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'emprise de la future piste cyclable.

**6.2 -** Par rapport aux autres voies : Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

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

**6.4 -** Pourront déroger à l'article 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

**7.2 -** Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, 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.

**7.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

**8.1 -** Non réglementé.

## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12m au faîtage et à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

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

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

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

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue, semi-continue et discontinue des polarités urbaines du Castera, de la Seleyre et du bourg ancien par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

**Constructions anciennes traditionnelles***Couvertures*

**11.2 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

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

### Façades

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

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

**11.7 -** Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### Epidermes

**11.8 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

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

**11.10 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

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

**11.12 -** Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

### Couleurs des menuiseries

**11.13 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.14 -** Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### Extension ou transformation de constructions existantes

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

**11.16 -** Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

### Constructions nouvelles

*Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*

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

### Couvertures

**11.17 -** Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.18 -** Les tuiles noires et vernissées sont interdites.

**11.19 -** Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.



**11.20** - Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

#### *Façades*

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

**11.22** - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

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

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

**11.25** - Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en zinc ou en matériaux de couleur équivalente à la couleur de la façade.

#### *Epidermes*

**11.26** - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

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

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.28** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

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

### ◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

**11.30** - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

**11.31** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

# UA

## ◆ CLOTURES

**11.32** - 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.

**11.33** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.34** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

### => Dans les secteurs soumis au risque inondation

**11.35** - Afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,50 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

## ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

### DEFINITION :

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

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

## ◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

**12.2** - Pour les constructions existantes, il est exigé un minimum d'un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

## ◆ ACTIVITES

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

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## ◆ AUTRES CAS

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

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

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

**13.3 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (*palette végétale figurant en annexe*).

**13.4 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

### **ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 3 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

### **ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 2 - ZONE UB

### **La zone UB, correspondant aux zones urbaines de densité intermédiaire.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Par ailleurs, dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

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

**1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.3 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

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

**1.5 -** Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.

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

#### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

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

<sup>2</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

**2.1 -** Les constructions de 10 logements et plus à condition qu'elles comportent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

**2.2 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

**2.3 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.4 -** L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.5 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

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

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

### **◆ VOIRIE**

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

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ EAU POTABLE**

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

## ◆ ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

**4.3 -** En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès son extension afin qu'à terme, l'ensemble de la zone puisse être desservie.

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8 -** Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

### **Autres réseaux**

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

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

## **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

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

**6.1 -** En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

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

**6.3 -** Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

**ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

**7.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

**8.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).*

**9.1 -** L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

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



**ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

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

**10.3 -** La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

**ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des secteurs de densité urbaine intermédiaire.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

**Constructions anciennes traditionnelles***Couvertures*

**11.2 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

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

*Façades*

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

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

**11.7 -** Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

#### *Epidermes*

**11.8 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

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

**11.10 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

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

**11.12 -** Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.13 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.14 -** Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### **Extension ou transformation de constructions existantes**

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

**11.16 -** Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

### **Constructions nouvelles**

*Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*

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

#### *Couvertures*

**11.17 -** Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.18 -** Les tuiles noires et vernissées sont interdites.

**11.19 -** Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

**11.20 -** Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

*Façades*

- 11.21** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 11.22** - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).
- 11.23** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.
- 11.24** - Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants.
- 11.25** - Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en zinc ou en matériaux de couleur équivalente à la couleur de la façade.

*Epidermes*

- 11.26** - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 11.27** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

*Couleurs des menuiseries*

- 11.28** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.
- 11.29** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES**

**11.30** - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ANNEXES**

**11.31** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

## ◆ CLOTURES

**11.32** - 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.

**11.33** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.34** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

### => Dans les secteurs soumis au risque inondation

**11.35** - Afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,50 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

## ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

### DEFINITION :

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

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

## ◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

**12.2** - Pour les constructions existantes, il est exigé un minimum d'un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

## ◆ ACTIVITES

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

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

## ◆ AUTRES CAS

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

**ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

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

**13.3 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (*palette végétale figurant en annexe*).

**13.4 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

**ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 3 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

**ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 3 - ZONE UC

**La zone UC, correspondant aux secteurs d'habitat récent avec des secteurs UCr correspondant au maintien d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>3</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

#### *Constructions*

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

**1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.3 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

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

**1.5 -** Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.

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

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

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

<sup>3</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

**2.1 -** Les constructions de 10 logements et plus à condition qu'elles comportent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

**2.2 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.3 -** Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'affouillement) n'excède pas 1m.

**=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements de forte amplitude)**

**2.4 -** Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

**=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

**2.5 -** Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

**2.6 -** L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.7 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

**ARTICLE UC3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.2 -** La création d'un accès à une nouvelle construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

**3.3 -** Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4 m de large minimum et 30 m de long maximum.

**3.4 -** Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul terrain au maximum.

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

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

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



## ◆ VOIRIE

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

**3.9 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ◆ EAU POTABLE

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

### ◆ ASSAINISSEMENT

#### ***Eaux usées***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

**4.3 -** En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès son extension afin qu'à terme, l'ensemble de la zone puisse être desservie.

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

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

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

**4.7 -** Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.8 -** Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

**4.9 -** Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

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

**5.2 -** Par rapport à la RD 936E5 et la RD 10E4: les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

**5.3 -** Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

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

Pourront déroger aux articles 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

**ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**7.2 -** Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace agricole, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 15 m par rapport à ces limites.

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

**7.4 -** Pourront déroger à l'article 7.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

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

**8.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).*

**9.1 -** L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

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

**Dans le secteur UCr**

**9.3 -** L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

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

**ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

**10.2 -** Toutefois, en cas de travaux de surélévation, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

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

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

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

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

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

## **Constructions anciennes de type traditionnel**

### *Couvertures*

**11.2 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

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

### *Façades*

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

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

**11.7 -** Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### *Epidermes*

**11.8 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

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

**11.10 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.11 -** Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

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

### *Couleurs des menuiseries*

**11.13 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**11.14 -** Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

## Constructions nouvelles

*Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*

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

### Couvertures

**11.15** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.16** - Les tuiles noires et vernissées sont interdites. Toutefois, les tuiles grises non vernissées sont autorisées.

**11.17** - Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

**11.18** - Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

### Façades

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

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

**11.21** - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

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

### Epidermes

**11.23** - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

### Couleurs des menuiseries

**11.25** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires ou anthracite pour les menuiseries.

## ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

**11.26** - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas où les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

## ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.27** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également être traités à base de bardages ou clins en bois de teinte naturelle ou de matériaux à l'aspect similaire.

## ◆ CLOTURES

**11.28** - 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.

**11.29** - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.30** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,80 m de hauteur et pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique.
- dans le cas où la clôture est implantée sur un talus, les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m et pouvant être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), sont autorisés.

### => Dans les secteurs soumis au risque inondation

**11.31** - Afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,50 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

**ARTICLE UC12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**DEFINITION :

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

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

**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

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

**12.3 -** Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 2 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

**12.4 -** Hors opération d'aménagement ou groupes d'habitations, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

**◆ ACTIVITES**

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

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

**◆ AUTRES CAS**

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

**ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

**13.3 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*).

**13.4 -** Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

**13.5 -** Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 30 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

**Dans le secteur UCr**

**13.6 -** Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 50 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

**ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

**ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 3 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

**ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Non réglementé.



## CHAPITRE 4 - ZONE UE

### **La zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>4</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1 -** Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, telles que les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

**1.2 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

**1.3 -** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article 2 sont interdites.

<sup>4</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Constructions*

**2.1 -** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations autorisées dans la zone.

**=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

**2.2 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.3 -** L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

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

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**◆ VOIRIE**

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

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

**4.1 -** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## ◆ ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

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

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

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### *Eaux pluviales*

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

**4.7 -** Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.8 -** Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

**4.9 -** Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### *Autres réseaux*

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

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

## **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 -** Par rapport à l'emprise de la piste cyclable Lapébie et à la voie verte : Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'emprise de la future piste cyclable.

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

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

**6.4 -** Pourront déroger à l'article 6.2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

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

**7.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé à l'article 7.1.

**ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

**ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

**ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

**13.2 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

**13.4 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**13.5 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (*palette végétale figurant en annexe*).

**ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1-** Sans objet.

**ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 5 - ZONE UX

### La zone UX correspondant aux zones artisanales et industrielles.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.3 -** Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4 -** Les constructions nouvelles et les changements de destination liés à une fonction de restauration, de commerce de détail et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 1.5 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.6 -** L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.7 -** Les terrains de camping et de caravanning.

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

#### *Constructions*

- 2.1 -** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

#### *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*

- 2.2 -** Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

*Divers*

**2.3 -** Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone.

**ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

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

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

**◆ VOIRIE**

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

**3.5 -** Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

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

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

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

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

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.



**Eaux pluviales**

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

**4.7 -** Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.8 -** Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

**4.9 -** Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

**Autres réseaux**

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

**ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

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

**6.1 -** Par rapport à la RD 113 : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum de l'axe de la voie.

**6.2 -** Par rapport au chemin du Port de l'Homme et au chemin d'Arcins : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies

**6.3 -** Par rapport à la voie verte : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

**6.4 -** Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

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

**6.6 -** Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1, 6.2 et 6.3, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,

**ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**7.2 -** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**7.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

**8.1 -** Non réglementé.

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

#### **DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).*

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

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

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

#### **DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

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

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

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

### **ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **◆ OBJECTIFS**

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

#### **◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

#### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

## **Constructions nouvelles**

### *Volume*

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

### *Couvertures*

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

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment. Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

### *Façades*

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

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

**11.6 -** Les fenêtres seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

### *Epidermes*

**11.7 -** Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent 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.

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

**11.9 -** 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.

**11.10 -** L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

### *Couleurs*

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

**11.12 -** Les bardages métalliques seront de couleur brune (RAL N8011).

## ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

**11.13** - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas où les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

## ◆ CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

## **ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### DEFINITION :

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

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

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

- bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface de plancher,
- entrepôt : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> jusqu'à 900 m<sup>2</sup> et 1 place pour 500 m<sup>2</sup> au-delà,

**ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3 -** Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges (*palette végétale figurant en annexe*).

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1-** Sans objet.

**ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 6 - ZONE 1AU

### **La zone 1AU, correspondant aux secteurs de développement ou de renouvellement urbains organisés.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Par ailleurs, dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>5</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Opérations d'aménagement*

**1.1 -** Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### *Constructions*

**1.2 -** Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

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

**1.4 -** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.5 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

---

<sup>5</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

# 1AU

## *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.7 - Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

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

## **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Opérations d'aménagement*

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
  - elles portent sur une superficie minimum de 0,5 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
  - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.
  - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers prévus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation
  - les zones 1AU de la Salargue, du presbytère, de la station-service Total et d'Eiffage comportent une affectation d'un minimum de 50% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
  - la zone 1AU de Tanesse comporte une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- 2.2 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

### *Constructions*

- 2.3 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.5 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

- 2.6 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 2.7 - L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- 2.8 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.



**ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3 -** Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, ces accès devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise des voies et sans déborder sur le trottoir.

**◆ VOIRIE**

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

**3.5 -** Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

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

**3.7 -** Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**3.8 -** Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan.

**ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

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

# 1AU

## ◆ ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

**4.3 -** En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès son extension afin qu'à terme, l'ensemble de la zone puisse être desservie.

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

### *Autres réseaux*

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

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

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

## **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

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

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

**6.1 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

**6.2 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

**6.3 -** Pourront déroger à ces articles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

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

**7.1 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions devront être implantées en **ordre continu**, d'une limite séparative latérale à l'autre.

**7.2 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m : les constructions devront s'implanter en **ordre semi-continu** sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).

**7.3 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 20 m : les constructions devront s'implanter en **ordre discontinu** en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.4 -** Quelle que soit la largeur de la parcelle : les annexes non accolées à la construction principale ainsi que les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

**8.1 -** Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).*

**9.1 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

**9.2 -** Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

**9.3 -** Quelle que soit la largeur de la parcelle, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

# 1AU

## **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout et à 15 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 12 m à l'acrotère.

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

**10.3 -** Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### ◆ **OBJECTIFS**

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

### ◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

### **Constructions nouvelles**

*Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*

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

### *Couvertures*

**11.2 -** Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.3 -** Les tuiles noires et vernissées sont interdites.

**11.4 -** Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

**11.5 -** Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

*Façades*

- 11.6 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 11.7 - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).
- 11.8 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.
- 11.9 - Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants.
- 11.10 - Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en zinc ou en matériaux de couleur équivalente à la couleur de la façade.

*Epidermes*

- 11.11 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 11.12 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

*Couleurs des menuiseries*

- 11.13 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.
- 11.14 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 11.15 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

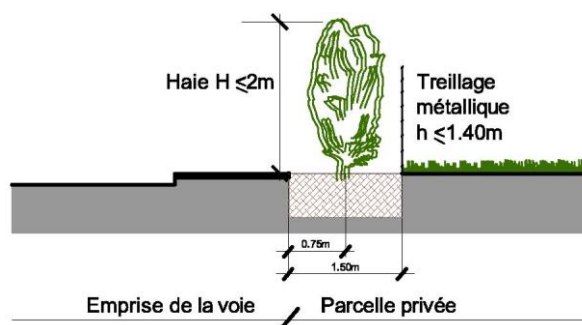
- 11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

## ◆ CLOTURES

### ✚ Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m :

#### > sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique dont la hauteur ne dépasse pas 1,40m.



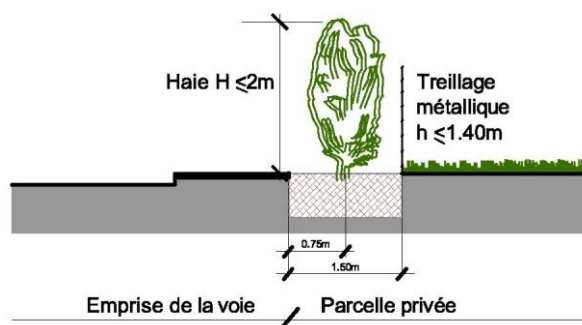
#### > sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- En limite séparative latérale, les clôtures prolongeant la construction implantée sur limite seront traitées sur au minimum 4 m de longueur avec des parois opaques ou à claire-voie en bois hauteur maximum 1,80 m afin d'assurer l'intimité des jardins. Au-delà, la clôture sera traitée par une haie vive d'essences locales non taillées, à port libre : noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller,...ou par un treillage métallique éventuellement doublé ultérieurement par une haie d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*); l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur.
- En limite séparative arrière, seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre : (*palette végétale figurant en annexe*), éventuellement doublées d'un treillage ou grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

### ✚ Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m :

#### > sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique dont la hauteur ne dépasse pas 1,40m.



#### > sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique plastifiés vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis et les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*),...doublées intérieurement d'un treillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques taillées à base de thuyas ou cyprès de Leyland sont interdites.

**ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES****DEFINITION :**

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

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

**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2 -** Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :

- surface de plancher  $\leq 50 \text{ m}^2$  : 1 place par logement ;
- $50 \text{ m}^2 \leq$  surface de plancher  $\leq 100 \text{ m}^2$  : 1,5 places par logement ;
- surface de plancher  $\geq 100 \text{ m}^2$  : 2 places par logement.

Dans tous les cas, il sera exigé au minimum un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Dans les opérations d'habitat groupé, il est exigé une aire de stationnement de vélo couverte par logement.

**Hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 0,5 place par chambre.

**Bureaux - Artisanat - Commerces :**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

**Autres cas :**

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

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

# 1AU

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

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2 -** Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

**13.3 -** Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

**13.4 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

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

**13.6 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (*palette végétale figurant en annexe*).

**13.7 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**13.8 -** Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être obligatoirement effectuées.

## **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

## **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.

**15.2 -** Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 3 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

## **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 7 - ZONE A

**La zone A, correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Aot destiné aux activités oeno-touristiques.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Par ailleurs, dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>6</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1 -** Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

#### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain**

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

<sup>6</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Constructions*

- 2.1 -** Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- 2.2 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 2.3 -** L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- 2.4 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.
- 2.5 -** Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.
- 2.6 -** Les constructions et installations techniques nécessaires :
- aux services publics,
  - aux services d'intérêt collectif,
  - à l'exploitation de la route,
- à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

### **Dans le secteur Aot**

- 2.7 -** Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- 2.8 -** Les constructions à usage 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.
- 2.9 -** Les constructions et installations nouvelles, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à condition que le projet soit lié à une activité oeno-touristique.
- 2.10 -** Les constructions et installations techniques nécessaires :
- aux services publics
  - aux services d'intérêt collectif
- à condition de ne pas porter atteinte au site.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements de forte amplitude)**

- 2.11 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

### **=> Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

- 2.12 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 2.13 -** L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- 2.14 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

**ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

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

**ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

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

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Sans objet.

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**6.1 -** Par rapport à la RD 113 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 75m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.2 -** Par rapport à la RD 10: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 35m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.3 -** Par rapport à la RD 10<sup>E4</sup>, la RD 113<sup>E1</sup>, la RD 240 et la RD 936<sup>E5</sup>: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.4 -** Par rapport à la RD 113<sup>E1</sup> (du carrefour avec la RD 113 à la limite communale de Bouliac): les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.5 -** Par rapport à la voie verte: les constructions devront s'implanter à 10 m minimum de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

**6.6 -** Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

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

**6.8 -** Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 à 6.6, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**7.2 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

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

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

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### ◆ **OBJECTIFS**

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

### ◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

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

**11.3 -** Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

### **Constructions anciennes traditionnelles**

#### *Couvertures*

**11.4 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

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

*Façades*

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

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

**11.9 -** Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

*Epidermes*

**11.10 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

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

**11.12 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

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

*Couleurs des menuiseries*

**11.14 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

**Constructions destinées aux activités agricoles**

**11.15 -** Les bâtiments d'activités agricoles etc..., s'ils sont réalisés, pourront être réalisés en bardage métallique.

**11.16 -** Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

**11.17 -** Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

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

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

**11.19 -** Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

**11.20** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

**◆ CLOTURES**

**11.21** - 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.

**11.22** - Seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**=> Dans les secteurs soumis au risque inondation**

**11.23** - Afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,50 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

**ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (*palette végétale figurant en annexe*).

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

**ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



## CHAPITRE 8 - ZONE N

**La zone N, correspondant aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Neq destiné au centre équestre, un secteur NI destiné aux activités de sport et de loisirs et un secteur Np destiné aux secteurs à protégés au titre de Natura 2000.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation ». Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque inondation est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Par ailleurs, dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque de « mouvement de terrains ».

Le risque mouvement de terrain est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-2<sup>7</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrains (PPRM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L. 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

---

<sup>7</sup> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.2 -** L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.3 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

**2.4 -** Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

### **Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements de forte amplitude)**

**2.5 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

### **Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain (mouvements d'amplitude moyenne)**

**2.6 -** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.7 -** L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.8 -** Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

### **Dans le secteur Neg :**

**2.9 -** Les constructions et installations nouvelles à condition d'être liées aux activités à caractère équestre de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **Dans le secteur NI :**

**2.10 -** Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m<sup>2</sup> liés à une activité de sport ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

**2.11 -** Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif

à condition de ne pas porter atteinte au site.

**Dans le secteur Np :**

**2.12 -** Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale des sites Natura 2000 ;

**ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

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

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

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

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

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

**ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Sans objet.

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

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

6.1 - Par rapport à la RD 113 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 75m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.2 - Par rapport à la RD 10: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 35m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.3 - Par rapport à la RD 10<sup>E4</sup>, la RD 113<sup>E1</sup>, la RD 240 et la RD 936<sup>E5</sup>: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.4 - Par rapport à la RD 113<sup>E1</sup> (du carrefour avec la RD 113 à la limite communale de Bouliac): les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.5 - Par rapport à la voie verte: les constructions devront s'implanter à 10 m minimum de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

6.6 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 à 6.5, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

7.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 7.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).*

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

**ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

**10.1 -** La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

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

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

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

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

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

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

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

**11.3 -** Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**Constructions anciennes traditionnelles***Couvertures*

**11.4 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

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

*Façades*

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

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

**11.9 -** Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

*Epidermes*

**11.10 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

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

**11.12 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

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

*Couleurs des menuiseries*

**11.14 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

## ◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

**11.15 -** Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.16** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

### ◆ CLOTURES

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

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

**11.18** - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

#### => Dans les secteurs soumis au risque inondation

**11.19** - Afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (*palette végétale figurant en annexe*), n'excédant pas 1,50 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

### ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (*palette végétale figurant en annexe*).

**13.3** - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**13.6** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**14.1** - Sans objet.

### ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1** - Non réglementé.

**ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.



### TITRE III. ANNEXES



## Palette végétale

Dans le cadre de sa politique de développement durable, la commune de Latresne a fixé une liste des typologies de plantation qui pourront s'intégrer à tout projet sur la commune.



### *Plantations arborées*

- ★ Tilleuls (Tilia)
- ★ Platane commun (Platanus)
- ★ Pterocarya
- ★ Noyer Commun (Juglans)
- ★ Ormes (Ulmus)
- ★ Zelkova
- ★ Chêne
- ★ Châtaignier
- ★ Frêne
- ★ Hêtre
- ★ Aulne
- ★ Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)



### *Plantations arbustives*

- ★ Bois sent bon (myrica)
- ★ Bourdaine (rhamnus)
- ★ Cornouiller (cornus)
- ★ Roseau (arundo)
- ★ Fusain (Euonymus)
- ★ Viorne (viburnum)
- ★ Sureau (sambucus)
- ★ Prunellier (Prunus spinosa)
- ★ Aubépine (Crataegus)
- ★ Noisetier (Corylus Avellana)
- ★ Amélanchier (Amelanchier)
- ★ Cognassier (cydonia)