

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PRIGNAC-ET-MARCAMPS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 09/12/2008
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 11/02/2015
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2015 au 03/07/2015
PLU approuvé par D.C.M. du 17/12/2015

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT

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

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

LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



Céline Lemaire
architecte dplg
urbaniste dess

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER	
CHAPITRE I – Zone UA	p. 8
CHAPITRE II – Zone UB	p. 16
CHAPITRE III – Zone UE	p. 24
CHAPITRE IV – Zone UK	p. 29
CHAPITRE V – Zone 1AU	p. 36
CHAPITRE VI – Zone 2AUe	p. 44
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
CHAPITRE VII – Zone A	p. 48
CHAPITRE VIII – Zone N	p. 56

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R. 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Les zones urbaines :

UA : Zone urbaine dense du Bourg,

UB : Zone urbaine plus lâche d'extension du bourg, de la Piguille, des Lurzines et de Coubet.

UE : Zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs.

- Les zones à urbaniser :

1AU : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

2AUe : Zone à urbaniser à usage principal d'équipements et/ou d'intérêt collectif (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement + règlement*)

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

A : zone à vocation agricole

N : zone à vocation naturelle et forestière

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans les annexes du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 2° de l'article L 123-1-5-III du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.II.6°.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE
ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA qui correspond à la traversée de bourg, mais aussi au quartier particulier de Castanet. Elle possède majoritairement un caractère d'habitat ancien et dense, de commerces, services et d'activités complémentaires de l'habitat.

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa du bourg ;
- Le secteur UAb qui qualifie le lotissement de Castanet.

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA s'opposent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usages industriels ou d'entrepôts,

1.2 - Les constructions à usage agricole et forestière

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

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.5 - Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.6 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux ou de déchets de toute nature.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie, de bureaux.

2.2 – Les annexes des constructions principales telles que les piscines et les garages.

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

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

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

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,00m (double sens), 3m (sens unique)
- Voies équipées de circulations piétonnes,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

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

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 prétraitement.

Eaux pluviales

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

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

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non régleménté.

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

6.1 – Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul de 3 à 5 mètres.

6.4 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.5 – Les extensions et aménagements nécessaires aux constructions commerciales et artisanales dérogent aux deux alinéas précédents.

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

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

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

7.1 - Pour les unités foncières de façade sur voie inférieure ou égale à 20 m, les constructions seront implantées:

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre;
- soit sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m.

7.2 - Pour les unités foncières de façade sur voie supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

7.3 - En fond de parcelle, quelle que soit la largeur de façade, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage pourront être implantées sur limite de fond de parcelle.

7.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

8.2 - Les annexes (garages, abris de jardin, etc...) et piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout de toiture.

10.2 – **En secteur UAb**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 m à l'égout du toit, soit un niveau (R.D.C).

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

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

10.5 - Pour les constructions à usage agricoles, la hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit. Toutefois, une exception est faite pour les bâtiments et les installations liées à l'agriculture dont les caractéristiques techniques ne permettent pas les respects de ces prescriptions (silos, cuves, etc...).

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

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

1 – VOLUMETRIE GENERALE

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

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Pour les constructions anciennes, l'appareillage doit être masqué depuis l'espace public.

2 - HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.4 – Les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

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

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

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il convient d'indiquer que la superficie consommée pour la création d'une place de stationnement pour un véhicule léger s'élève à 25 m².

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

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

14.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB regroupe un bâti ancien ainsi que des constructions récentes en extension du bourg et des principaux hameaux. Elle se situe en couronne autour de la zone UA et s'étend largement vers le nord de la commune. C'est une zone à vocation de zone périphérique, c'est à dire semi-dense.

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB s'opposent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usages industriels ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole et forestière
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.5 - Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.
- 1.6 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux ou de déchets de toute nature.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration.

2.2 – Les annexes des constructions principales telles que les piscines et les garages.

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

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

2.4 - Dans les secteurs de carrières souterraines abandonnées ne sont autorisés que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume, sans changement de destination, ni création de nouveaux logements.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

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

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,00m (double sens), 3m (sens unique)
- Voies équipées de circulations piétonnes,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

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

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 prétraitement.

Eaux pluviales

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

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

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

4.9 – Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants et de protéger la qualité du milieu récepteur, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration

prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit selon un recul de 3 à 5 m ;
- Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.4 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.5 – Les extensions et aménagements nécessaires aux constructions commerciales et artisanales dérogent aux deux alinéas précédents.

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

6.7 - Les piscines pourront déroger aux règles d'implantation fixées ci-dessus.

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

7.1 - Pour les unités foncières de façade sur voie inférieure ou égale à 20 m, les constructions seront implantées:

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre;
- soit sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m.
- soit sur aucune des limites latérales, la distance par rapport à celles-ci étant au moins de

3m.

7.2 - Pour les unités foncières de façade sur voie supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

7.3 - En fond de parcelle, quelle que soit la largeur de façade, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage pourront être implantées sur limite de fond de parcelle.

7.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

8.2 - Les annexes (garages, abris de jardin, etc...) et piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise : en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité d'un logement.

Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout de toiture.

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

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

10.4 - Pour les constructions à usage agricoles, la hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit. Toutefois, une exception est faite pour les bâtiments et les installations liées à l'agriculture dont les caractéristiques techniques ne permettent pas les respects de ces prescriptions (silos, cuves, etc...).

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

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

1 – VOLUMETRIE GENERALE

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

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Pour les constructions anciennes, l'appareillage doit être masqué depuis l'espace public.

2 - HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.4 – Les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

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

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

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il convient d'indiquer que la superficie consommée pour la création d'une place de stationnement pour un véhicule léger s'élève à 25 m².

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

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

14.1 - Non règlementé.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre la partie de la commune constituée des équipements sportifs et dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de bureau, industrielle ou d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées à un intérêt public ou collectif.

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

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

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

3.1 – Sans objet.

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

4.1 – Sans objet.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit selon un recul minimum de 3 m.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 4 mètres minimum.

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

8.1 - Non règlementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non règlementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

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

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Les toitures sont autorisées.

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

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

Dans la zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- 1 place de stationnement par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à

l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

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

14.1 – Non règlementé

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UK

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UK couvre un espace de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement d'un camping.

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravane dans les conditions prévues par l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.

2.1 – La création d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs.

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

1 - ACCES

Définition : « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

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

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

2 – VOIRIE

Définition : « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».

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

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

ARTICLE UK 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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 et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

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

4.4 - 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 – Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit est rejeté gravitairement au réseau public et limite à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet.

ARTICLE UK 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions en tout point de la construction, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement
- selon un recul minimum de 5 mètres.

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

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

ARTICLE UK 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

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

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

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

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du le sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE UK 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

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

Volumétrie et aspect général

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

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

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

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

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

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

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

Murs

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

Le parement extérieur des murs sera soit :

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

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

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,40 mètres,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.
- soit d'une clôture à claire-voie.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

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

ARTICLE UK 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

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

ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 2 arbres de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

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

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

14.1 – Non règlementé

ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UK 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles de construction devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone, et dont la forme urbaine et la densité varie en fonction des caractéristiques des secteurs suivants :

- 1AUa pour le secteur à urbaniser se trouvant le long de la RD 669, face à la Mairie et en entrée de Bourg ;
- 1AUb pour le secteur d'opération d'ensemble devant être réalisée dans le Bourg sur le site de Nicot.

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

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU s'opposent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Les constructions et opérations d'ensemble à usage industriel, d'entrepôt, d'activité commerciale, agricole, forestière, hôtelière et/ou artisanale,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les gravières.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.4 - Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.5 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux ou de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 – **Dans la zone 1AU et le secteur 1AUb**, les ensembles d'habitations ou opération à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage reportés sur le plan des orientations d'aménagement)
- qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – **Dans le secteur 1AUa**, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

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

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

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

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

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces

voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

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

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,00m (double sens), 3m (sens unique)
- Voies équipées de circulations piétonnes,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

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

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 prétraitement.

Eaux pluviales

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

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

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.1 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- en zone 1AU selon un recul minimum de 5 m ;
- **en secteur 1AUa** selon un recul de 5 m ;
- **dans le secteur 1AUb**, à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

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

6.4 - Les piscines pourront déroger aux règles d'implantation fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – **En secteur 1AUa**, les constructions (en tout point) devront être implantées :

- en ordre continu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans ce dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4m.

7.2 – **Dans les zones 1AU et le secteur 1AUb**, les constructions (en tout point) devront être implantées :

- en ordre continu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre discontinu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans ces deux dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4m.

7.3 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

7.5 - Les piscines pourront être implantées au-delà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée,

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

8.2 - Les annexes (garages, abris de jardin, etc...) et piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – **En zone 1AU**, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9.2 – **En secteurs 1AUa et 1AUb**, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – **En zone 1AU et dans le secteur 1AUa**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit.

10.2 – **En secteur 1AUb**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 8m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

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

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – VOLUMETRIE GENERALE

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

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Pour les constructions anciennes, l'appareillage doit être masqué depuis l'espace public.

2 - HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.4 – Les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il convient d'indiquer que la superficie consommée pour la création d'une place de stationnement pour un véhicule léger s'élève à 25 m².

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

- pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

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

13.2 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les arbres existants seront conservés au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

2 - PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non règlementé

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

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

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestière.

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

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

ARTICLE 2AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

ARTICLE 2AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AUe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AUe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 2AUe 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles de construction devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ap** correspondant à des espaces agricoles protégés en raison de leur valeur paysagère forte.

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, en particulier ceux répertoriés par le :

- **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.**

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Par ailleurs, Prignac-et-Marcamps est concernée par l'instauration d'une zone de danger à l'arrière des digues de protection d'une largeur de 100 mètres. Ces secteurs sont rendus inconstructibles (sauf mise en sécurité) et les extensions ne peuvent être autorisées.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 – Toutes les constructions nouvelles ou extensions se situant dans une bande de 100 mètres à l'arrière des digues de protection contre le risque de submersion marine.

1.2 – Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.3 – En secteur Ap, toute nouvelle construction.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.6 - Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU.

2.7 - Le changement de destination des constructions repérées sur le zonage au titre de l'article R. 123-12-2° pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

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

1 - ACCES

a) Dispositions générales

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, les constructions doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres.

6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extensions de constructions existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux règles de l'article 6.1.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

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

7.3 - Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent déroger à l'article 7.1.

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

8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 8 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 8 m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

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

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

10.5 - La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

11.2 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Habitations

Murs

11.3 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.4 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.6 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %

Clôtures

11.7 - La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Bâtiments annexes

11.8 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.9 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs.

11.10 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.11- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades.

11.12 - Les revêtements de façades seront mats.

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

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

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- teintes grises ou foncées

Toitures

11.15 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.

11.16 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.17 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction ou installation autorisée, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

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

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

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

14.1 - Non règlementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles de construction devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, en particulier ceux répertoriés par le :

- Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Par ailleurs, Prignac-et-Marcamps est concernée par l'instauration d'une zone de danger à l'arrière des digues de protection d'une largeur de 100 mètres. Ces secteurs sont rendus inconstructibles (sauf mise en sécurité) et les extensions ne peuvent être autorisées.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 – Toutes les constructions nouvelles ou extensions se situant dans une bande de 100 mètres à l'arrière des digues de protection contre le risque de submersion marine.

1.2 – Toutes les constructions nouvelles sauf les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.

1.3 - les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning.

1.4 - les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.3 - Les extensions, annexes et piscines des constructions à usage d'habitation.

2.4 - Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU.

2.5 - Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.6 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

1 - ACCES

a) Dispositions générales

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;

- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.3 – **En agglomération**, les constructions doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux règles de l'article 6.1.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit.

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

7.3 - Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent déroger à l'article 7.1.

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

8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

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

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

10.4 - La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égoût du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Habitations

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima. Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %

11.6 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

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

11.8 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.9 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Bâtiments annexes

11.10 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs

11.9 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.10- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.11 - Les revêtements de façades seront mats.

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

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

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Toitures

11.14 - Les toitures à une pente sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 40m² de surface de plancher.

11.15 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction ou installation, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 30m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

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

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

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

14.1 - Non règlementé

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles de construction devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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