



Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais

Cultiver l'exception !

PLU approuvé par D.C.C. du 01/03/2018
Révisions allégées 1 et 2 approuvées le 16/05/2019
Modification n°1 approuvée le 4 juillet 2019
Modifications simplifiées 1 et 2 approuvées le 10/12/2020
Modification n°2 approuvée le 29/06/2023

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL REGLEMENT



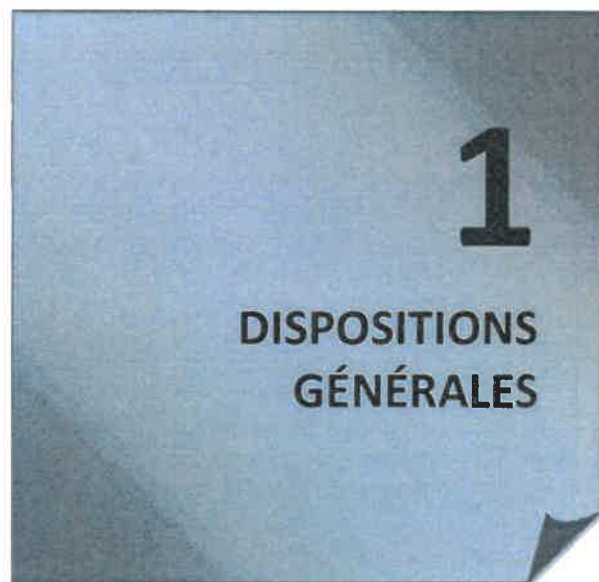
Amandine RAYMOND
tél. : +33(0)6 73.36.25.73
mail : amandine.raymond@tadd.fr

TERRITOIRE D'AVENIR ET DEVELOPPEMENT DURABLE
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
SIRET 504 648 528 00033
www.tadd.fr



ASUP
SOLS & URBANISME

TREMANI
ARCHITECTES & URBANISTES
www.tremani.fr
10 rue Charles Lohat
44010 Indre
02 40 92 87 48
contact@tremani.fr



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines « U »

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

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre VI. : Zone UG
- Chapitre VII. : Zone UK
- Chapitre VIII. : Zone UX
- Chapitre IX. : Zone UY

2. Les zones à urbaniser « AU »

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

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone 1AU
- Chapitre XI. : Zone 2AU

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone A

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

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

- Chapitre XIII. : Zone N

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés.

Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, sont reportées sur le plan de zonage.

6. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U.I. affectés à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-41 4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

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

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U.I.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

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

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

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

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

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :

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

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

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux entités urbaines anciennes du territoire du Grand Saint-Emilionnais qui combinent à la fois une densité importante et une implantation des constructions en forte relation avec les emprises publiques. La spécificité de cette structure urbaine ancienne justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations des centre-bourgs du territoire.

Il s'agit en effet de la partie urbanisée de l'intercommunalité la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRI approuvé qui s'impose.

La zone UA peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les constructions à usage forestier.
- 1.2 – Pour la destination « commerce et activités de service » : le commerce de gros.
- 1.3 – Pour la destination « activités des secteurs secondaires et tertiaires » : les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- 1.4 - 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.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.6 - 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.....

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre du développement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

2.3 - Dans la zone UA du bourg de Lussac, conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- de restauration ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de bureau.

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

1 – ACCÈS

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 privé (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.7 – A partir de deux constructions ou de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

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 ».

3.8 - 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, de services publics, ou de ramassage des ordures ménagères.

3.9 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.10 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - 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.

4 – DECHETS MENAGERS

4.5 – Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – Infrastructures et reseaux de communication electroniques

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

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

Toutefois, dans le cas où des constructions seraient implantées en retrait de l'alignement sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la même marge de recul. Néanmoins, une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit le prolongement de la construction existante en conservant le recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes (garages, abris de jardin, ...).

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Les terrains supportant des bâtiments classés ou inscrits, et compte tenu des caractères patrimoniaux inhérents à ce classement, peuvent déroger aux articles 6.1 et 6.2.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.5 Déchets ménagers ».

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives latérales sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 m par rapport à l'autre limite séparative latérale (la hauteur (H) étant mesurée par rapport au terrain naturel et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4 - Les annexes et garages devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux piscines.

7.6 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.7 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

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

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Dans le cas de démolition reconstruction, la nouvelle construction pourra bénéficier d'une emprise au plus égale à celle préexistante.

9.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.1 – La hauteur devra se conformer aux règles du SPR en fonction de la typologie du bâtiment.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.2 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.3 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

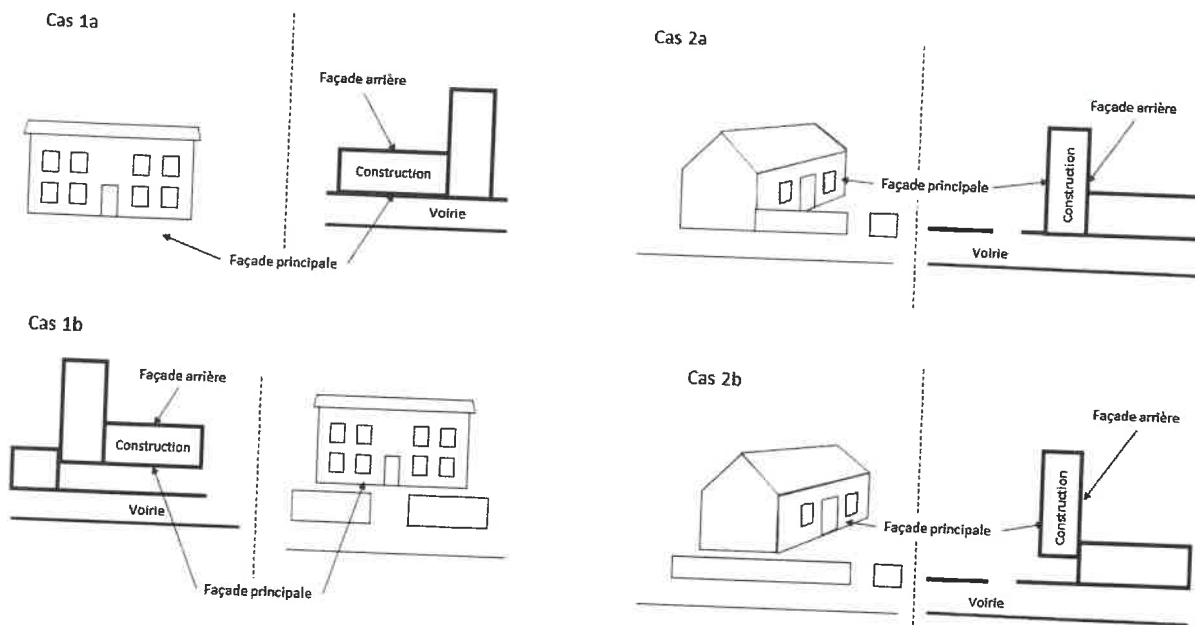
Volumétrie et aspect général

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 ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent **sur une façade principale***;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

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.

Les croquis suivants sont de nature indicatifs et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de **façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieures à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faîtage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les **façades principales***, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et vérandas, dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").
- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.
La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESTATIONNEMENT

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 l'assiette de projet, doivent être les suivantes :

- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Les ensembles de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

12.3 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 – ESPACES LIBRES

13.1 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour les ensembles de plus de cinq logements ou construction publique.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées. Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace. Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 – PLANTATIONS

13.4 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés.

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

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

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.
Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre différents espaces urbanisés du territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais. Ces espaces urbains mélangent un tissu ancien mais aussi contemporain qui a pu venir s'intercaler au fil du temps : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...). Cela justifie la mise en place de règles d'urbanisme qui consistent à conserver la densité observée dans les bourgs ruraux tout en donnant la possibilité aux constructions plus contemporaines de pouvoir poursuivre une densification dans le respect des hauteurs et des implantations du bâti ancien. Et ce, afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et l'intégration paysagère.

La zone UB peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UB peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les constructions à usage forestier.
- 1.2 - Pour la destination « activités des secteurs secondaires et tertiaires » : les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- 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.
- 1.5 - 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.....
- 1.6 - 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 UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre du développement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

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

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 prive (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.7 – A partir de deux constructions ou de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

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 ».

3.8 - 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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.9 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.10 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 – Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories : 670^{E5} et 936.
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.2 – Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – En zone agglomérée, 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 ;
- ou selon un recul maximum de 5 mètres.

6.4 – Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit le prolongement de la construction existante en conservant le recul de la construction existante.

6.5 – Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.6 – Les annexes et garages peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

6.7 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.8 – Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.5 Déchets ménagers ».

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.3 - Les annexes et garages devront être implantés sur la limite séparative ou adossés à la construction existante sur la parcelle voisine.

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

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.7 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'alinéa précédent.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.1 – La hauteur devra se conformer aux règles du SPR en fonction de la typologie du bâtiment.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

10.2 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.3 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

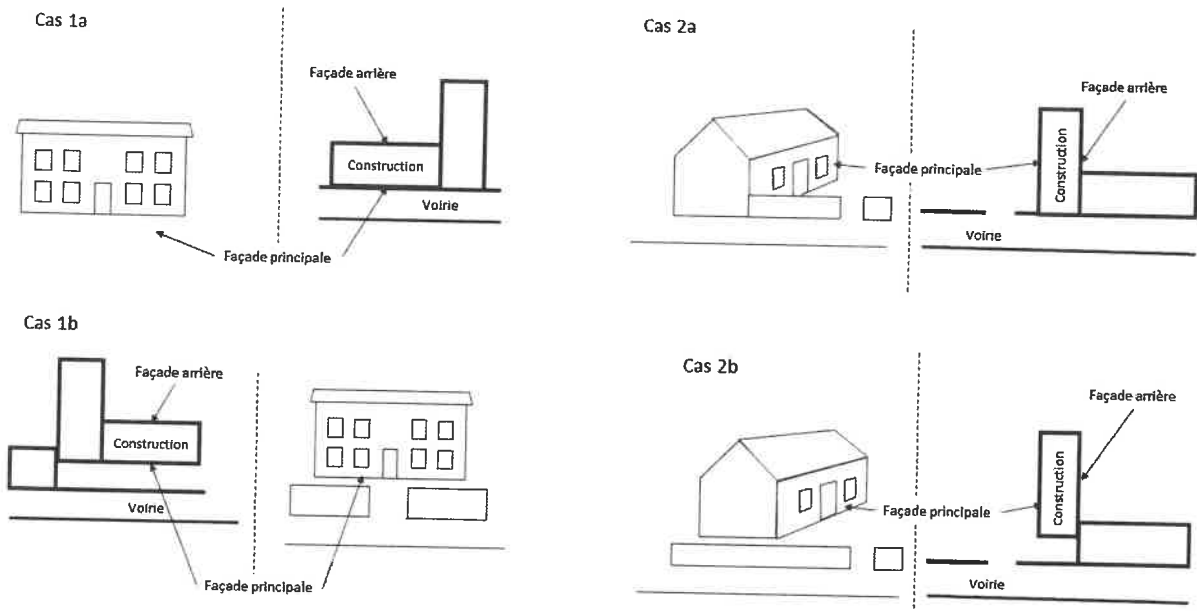
Volumétrie et aspect général

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 ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent *sur une façade principale**;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

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.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieurs à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faîtage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales*, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiment à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.
La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Les ensembles de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il 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 des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- 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 ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.5 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

12.6 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de surface de plancher créée ; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

ARTICLE UB 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 avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées. Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace. Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

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

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre différentes parties de la Communauté de Communes qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB. Néanmoins, la zone UC doit pouvoir proposer plus de densité dans le futur.

La zone UC peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UC peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les constructions à usage forestier.
- 1.2 – Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou de centre de congrès et d'exposition.
- 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.
- 1.5 - 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.....
- 1.6 - 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 UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, uniquement les extensions et annexes de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

2.3 – Pour la destination exploitations agricoles et forestières, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre du développement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE UC 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 privé (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.7 – Dans le cadre d'une division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- L'utilisation de l'accès existant avant division sera privilégiée ;
- Si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- Une bande d'accès ne pourra pas faire plus de 30 mètres de long.

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 ».

3.8 - 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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.9 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.10 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 - Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – 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 selon un recul

minimum de 5 mètres.

6.4 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit le prolongement de la construction existante en conservant le recul de la construction existante.

6.5 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.6 - Les annexes et garages peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.5 Déchets ménagers ».

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D=H$ avec un minimum de 3 mètres.
- Avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à chaque limite séparative latérale.

7.2 – Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelle, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

7.3 - Les annexes et garages devront être implantés sur la limite séparative ou adossés à la construction existante sur la parcelle voisine.

7.4 - Les annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

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

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.7 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture,) à l'eau doit être maintenue.

7.8 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques). Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.2 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

10.3 – Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- 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.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

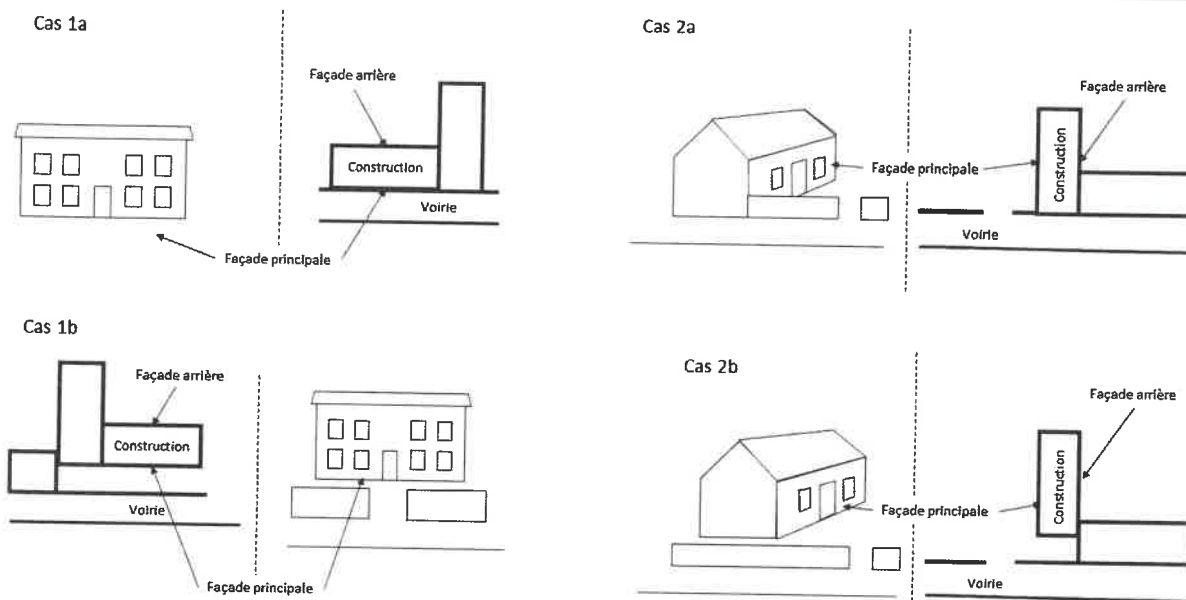
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales*, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

****Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.***



Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESTATIONNEMENT

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 l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Les ensembles de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il 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 des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public: .

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.6 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UC 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 avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif. Elle concerne également l'emprise ferroviaire autour de la gare de Saint-Emilion et doit permettre les activités qui y sont liées.

Elle comprend également un secteur UEb qui concerne le site du collège de Lussac. Ce site connaîtra une recomposition partielle des équipements et une reconversion possible de certains bâtiments en activités tertiaires.

La zone UE peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UE peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, sauf dans les cas cités dans l'article UE2.
- 1.3 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- 1.4 - 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.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.6 - 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.....
- 1.7 - 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 UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont 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 100m² de surface de plancher.
- à la maintenance des équipements de la zone.
- aux logements de fonction à hauteur de 150 m² de surface de plancher maximum par logement
- à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

2.2 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3 – En secteur UEb, la destination de commerce et d'activités de service est autorisée dans le cas d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

ARTICLE UE 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 privé (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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 UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

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.

4 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

4.7 – Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être implantées

suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – 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 ;
- ou selon un recul de 5 mètres minimum.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

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 UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives latérales
- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, 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 latérales.

7.2 – Pourront déroger au précédent alinéa constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.4 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.5 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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'affouillement pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

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

10.3 - 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 UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs pourront déroger aux alinéas suivants.

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.

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/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Pour les toitures en pente, les couvertures sont soit en tuiles canal, soit en tuiles mécaniques double canal de teinte claire ou mélangée, soit en plaques recouvertes de tuiles canal.

Dans le cas d'une extension, le recours aux mêmes matériaux de couverture que le bâtiment d'origine sera autorisé.

Les pentes sont comprises alors entre 25 et 35 %.

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 toitures terrasses sont autorisées.

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

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, 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 éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.
 Un ton plus soutenu pourra être autorisé pour les portes d'entrée et de garage.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESTATIONNEMENT

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 l'assiette de projet**, 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 :

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
 - Le nombre est à déterminer en fonction des besoins du bâtiments en question.

12.3 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

2 - PLANTATIONS

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

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique : 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.
 Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

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

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Les dispositions du présent règlement de la zone UG dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : « 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 ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG se trouve exclusivement sur la commune de Gardegan-et-Tourtirac et a pour vocation de permettre l'émergence d'hébergements touristiques en relation avec l'activité du Grand Saint-Emilionnais Golf Club. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines, néanmoins la programmation des constructions y est plus rigoureuse puisqu'il s'agit d'autoriser exclusivement des hébergements touristiques en lien avec l'activité existante du site, ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement du site.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 – Les constructions à usage d'habitation,
- 1.3 – Pour la destination commerce et activités de service, les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma.
- 1.4 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou bureau.
- 1.5 - 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.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.7 - 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.....
- 1.8 - 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 UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – Pour la destination habitation, seules sont autorisées les extensions, annexes et piscines des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UG 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 prive (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

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 ».

3.7 - 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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.8 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.9 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 – 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.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 – Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Par rapport aux autres 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 ;
- ou selon un recul maximum de 5 mètres.

6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit le prolongement du recul de la construction existante.

6.3 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4 - Les annexes et garages peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.5 Déchets ménagers ».

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D=H$ avec un minimum de 3 mètres.
- Avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à chaque limite séparative latérale.

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.3 - Les annexes et garages devront être implantés sur la limite séparative ou adossés à la construction existante sur la parcelle voisine.

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

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.7 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

ARTICLE UG 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 9 mètres à l'égout du toit par rapport terrain naturel.

10.2 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

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

10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- 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.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

2.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

Volumétrie et aspect général

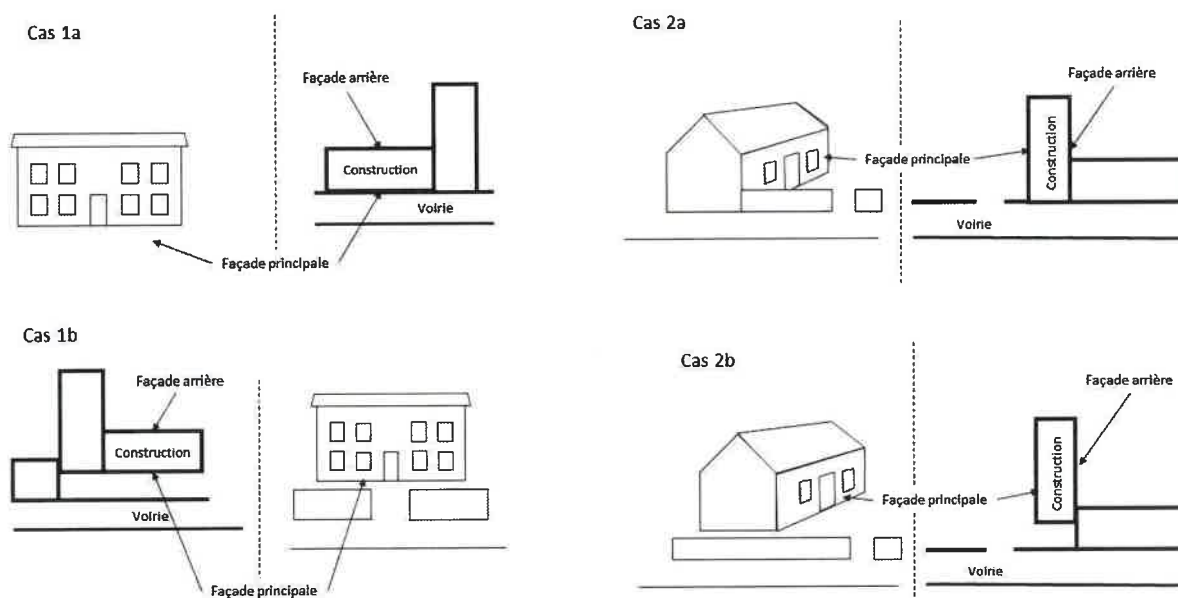
Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

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 ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent **sur une façade principale*** ;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

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.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



2.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales* la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'hébergement touristique :

- hébergement touristique : 1 place de stationnement par hébergement.

- Pour les ensembles de plus de 5 logements hébergement, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements hébergement.

Le parc de stationnement doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments recevant du public : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.6 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UG 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 avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

Les dispositions du présent règlement de la zone UK dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : « 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 ».

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UK couvre des espaces sur les communes de Lussac, Petit-Palais et Cornemps, et Saint-Emilion dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des activités de camping.

ARTICLE UK 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 – Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,
- 1.3 – Pour la destination commerce et activités de service, les constructions à usage de commerce de gros, cinéma.
- 1.4 – Les constructions des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire au sens de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.
- 1.6 - 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.
- 1.7 - 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.....
- 1.8 - 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 – Pour la destination commerces et activités de service :

- les hébergements hôteliers et touristiques à condition qu'ils soient liés à l'activité de camping existante et dans les conditions définies aux articles R.443-1 à R.443-12 du code de l'urbanisme.
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration et les commerces de détail à condition qu'ils soient liés à l'activité de camping existante.

2.2 – Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées au gardiennage avec un maximum de 80m² de surface de plancher.

2.3 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

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 privé (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.5 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.6 - 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 RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 - Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Par rapport aux autres 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 selon un recul minimum de 5 mètres.

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

6.3 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limites séparatives latérales
- Soit sur une des limites séparatives latérales, 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 latérales.

7.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant et en conservant le recul de la construction existante.

7.4 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.7 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UK 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – L'emprise au sol des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles ne pourra excéder 30% de la surface de l'emplacement.

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

10.2 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- 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.

ARTICLE UK 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

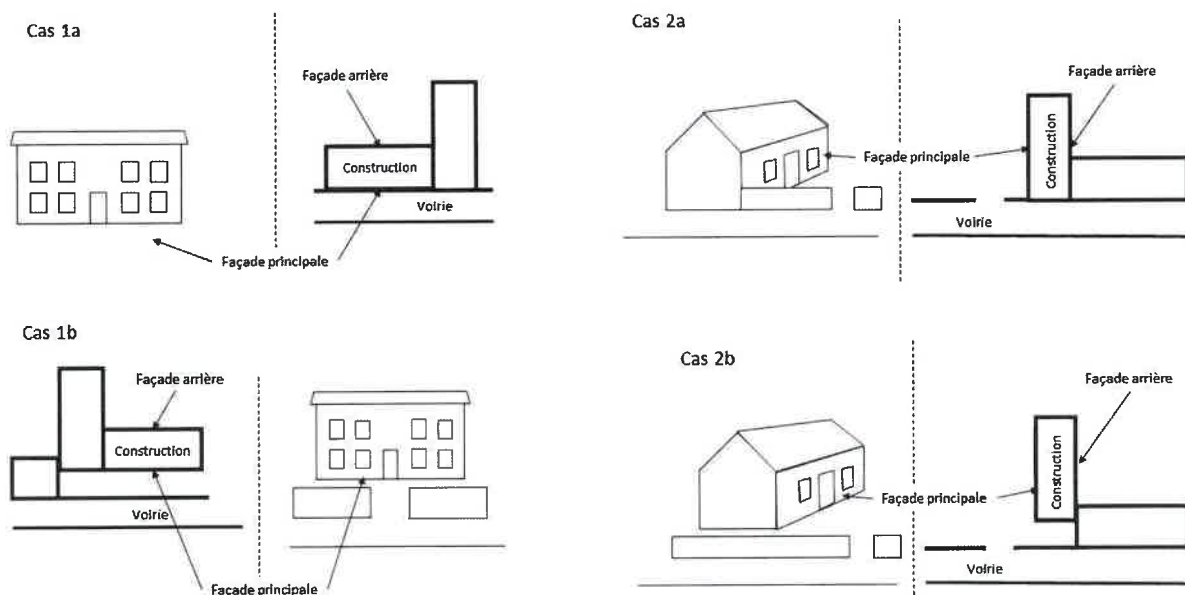
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales *, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").
- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UK 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

12.2 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Il doit être prévu un espace commun à usage collectif d'au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.3 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

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

2 - PLANTATIONS

13.4 - 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 1m du sol).

ARTICLE UK 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UK 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

Les dispositions du présent règlement de la zone UX dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : « 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 ».

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

La zone UX peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone UX peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signallement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 – Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,
- 1.3 – Pour la destination « commerce et activités de service » : les cinémas.
- 1.4 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage industriel et de centre de congrès et d'exposition.
- 1.5 - 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.
- 1.6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées.
Une seule construction à usage de logement destinée au gardiennage sera autorisée par opération d'ensemble. L'emprise au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
La construction devra être incorporée au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 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 privé (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 - 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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants

situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

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 ».

3.4 - 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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.5 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

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 UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories** : RD670^{E5}, RD936.

6.2 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.

6.3 – Dans les autres cas, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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 en conservant le recul de la construction existante.

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

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de chaque limite séparative latérale.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.4 – Toute nouvelle construction (hors annexe, piscine et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – Non règlementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 10 m.

10.2 – Pour les bâtiments existants 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 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.) ou de son insertion paysagère ou architecturale, dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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. »

1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

TRAITEMENT DES FAÇADES

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - 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

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

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

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte 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.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.
Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

CLOTURES

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESTATIONNEMENT

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

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments recevant du public : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.5 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE UX 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 avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

Les dispositions du présent règlement de la zone UY dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : « 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 ».

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

La zone UY comprend un secteur UYc correspondant aux activités de la cave coopérative de Puisseguin. Dans ce secteur, seules les aménagements et constructions liées à la cave coopérative sont autorisées.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 – Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,
- 1.3 – Pour les activités de commerce et activités de services, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.
- 1.4 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.
- 1.5 - 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
- 1.6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :
 - L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – En secteur UYc, les aménagements et constructions décrites dans le paragraphe précédent sont autorisés sous réserve d'être liés au fonctionnement de la cave coopérative.

2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées.
Une seule construction à usage de logement destinée au gardiennage sera autorisée par opération d'ensemble. L'emprise au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
La construction devra être incorporée au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

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

2.6 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 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 privé (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 - 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.

3.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

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 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 ou de ramassage des ordures ménagères.

3.4 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

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

3.6 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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 UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089. Ce recul est réduit à 25 mètres sur les secteurs concernés par une étude de type L.111-8 (secteur des Vergnes à Saint-Emilion et des Chapelles aux Artigues de Lussac).

Rev S 1
et 2

6.1 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories** : RD670^{F5}, RD936.

6.2 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{F1} et 244.

6.3 – Dans les autres cas, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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 en conservant le recul de la construction existante.

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

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de chaque limite séparative latérale.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.4 – Toute nouvelle construction (hors annexe, piscine et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – Non règlementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

10.2 – Pour les bâtiments existants 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 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.) ou de son insertion paysagère ou architecturale, dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

TRAITEMENT DES FAÇADES

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - 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

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

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

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte 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.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

CLOTURES

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESTATIONNEMENT

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

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments recevant du public : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

12.6 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UY 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : « 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 ».

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend également six secteurs :

- 1AUa : à vocation essentielle d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- 1AUaa : à vocation essentielle d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques, tout en laissant la possibilité de moduler au regard des spécificités du site ou de développer un plus grand panel de formes urbaine.
- 1AUab : à vocation essentielle d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques, tout en laissant la possibilité de moduler et de développer un urbanisme de transition entre les implantations de constructions en zones UA et celles des zones UB.
- 1AUb : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compact que dans les secteurs précédents. Il s'agit de secteurs de transitions entre les formes urbaines traditionnelles et les habitats plus contemporains de type pavillonnaire.
- 1AUc : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les implantations de type pavillonnaire tout en donnant la possibilité de tendre vers des formes plus compactes.
- 1AUe : à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- 1AUg : à vocation essentielle d'accueil de résidences de loisirs en lien avec l'activité du Golf de Gardegan et Tourtirac.
- 1AUy : à vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, de commerce et activités de services.

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

L'ensemble des règles ci-après restent applicables sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 – En secteur 1AUa :

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour la destination commerces et activités de service, les constructions à usage de commerce de gros
- Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

1.2 – En secteurs 1AUaa, 1AUab, 1AUb et 1AUc :

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.
- Les activités de commerce et activités de services.

1.3 – En secteurs 1AUe :

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Les activités de commerce et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.4 – En secteurs 1AUy :

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,
- Pour les activités de commerce et activités de services :
 - Le commerce de détail,
 - le commerce de gros,
 - restauration
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - cinéma.
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire les centres de congrès et d'exposition.

1.5 – En secteur 1AUg :

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage d'habitation
- Pour la destination commerces et activités de service, les constructions à usage de commerce de gros et de cinéma
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt

1.6 - 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.

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

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

2.1 – **En secteurs 1AUa, 1AUaa, 1AUab, 1AUb et 1AUc,** les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLUi.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics.

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – **Le secteur 1AUab2**, à Montagne, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation de l'urbanisation de la zone 1AUab1 attenante.

2.3 – **En secteur 1AUe**, pour la destination habitation, les constructions à usage de logements sont 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 80 m² de surface de plancher maximum
- à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

2.4 – **En secteurs 1AUg :**

- Pour la destination commerces et activités de service, sont autorisées les nouvelles constructions à usage de restauration, d'hébergements hôtelier et touristique et d'artisanat et commerce de détail.
- Pour la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, sont autorisés les centres de congrès et d'exposition.

2.5 – **En secteur 1AUy**, les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLUi.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics. Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais 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.

2.6 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.7 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les piscines.

ARTICLE 1AU 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 prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle)

».

L'ensemble des règles ci-après restent applicables sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

~~3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.~~

3.5 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

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 ».

Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

3.7 - 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, de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.8 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.9 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8 m (double sens) et 4 m (sens unique).

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

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.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 - Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

1 – EN SECTEURS 1AUa et 1AUaa :

6.1 - **Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, 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 à l'alignement.

2 – EN SECTEUR 1AUab :

6.2 - **Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, 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 selon un recul de 0 à 5 mètres.

3 – EN SECTEUR 1AUb :

6.3 – A Saint-Emilion, les marges de recul par rapport à l'axe de la RD670 ne pourront être inférieures à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

6.4 – Sur les autres communes, sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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 selon un recul de 5 mètres.

4 – EN SECTEUR 1AUc :

6.5 - Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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 selon un recul minimum de 5 mètres.

5 – EN SECTEURS 1AUy :

6.5 - Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1089.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

6.6 - En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

6 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

6.7 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

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

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

1 – EN SECTEURS 1AUa, 1AUab, 1AUb :

7.1 – Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance de la construction avec les autres limites séparatives latérales devra être à minima de 3 mètres.

2 – EN SECTEURS 1AUaa et 1AUc :

7.2 - Les constructions pourront être implantées :

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

3 – EN SECTEURS 1AUy :

7.3 – Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de chaque limite séparative latérale.

4 – EN SECTEUR 1AUe :

7.4 – Les constructions pourront être implantées :

Soit sur au moins une des limites séparatives latérales, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

Soit à 3m des limites séparatives latérales.

5 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

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

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

7.7 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant en conservant le recul de la construction existante.

7.8 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

7.9 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

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

8.1 - En secteurs 1AUy, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – En secteurs 1AUy, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

9.2 – En secteurs 1AUa, 1AUaa et 1AUab, l'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

9.3 – En secteur 1AUb, l'emprise maximale des constructions sera de 70%.

9.4 – En secteur 1AUc, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

9.5 – Les règles des précédents alinéas s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel du sol sur lequel se situe le projet.

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel du sol sur lequel se situe le projet.

1 – EN SECTEUR 1AUe :

10.1 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit (avec possibilité d'ajouter des combles) par rapport au terrain naturel sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2 – EN SECTEURS 1AUy :

10.2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

3 – EN SECTEUR 1AUa, 1AUaa, 1AUab, 1AUB et 1AUC :

10.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

10.4 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

4 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

10.5 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUe ET 1AUy :

TRAITEMENT DES FAÇADES

13.3.1.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

13.3.1.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

13.3.1.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

13.3.1.4 - 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

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

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

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte 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.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

13.3.1.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

13.3.1.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

13.3.1.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.
Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

CLOTURES

13.3.1.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

13.3.1.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent.

3.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUa, 1AUab, 1AUB ET 1AUC :

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.

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faîtage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

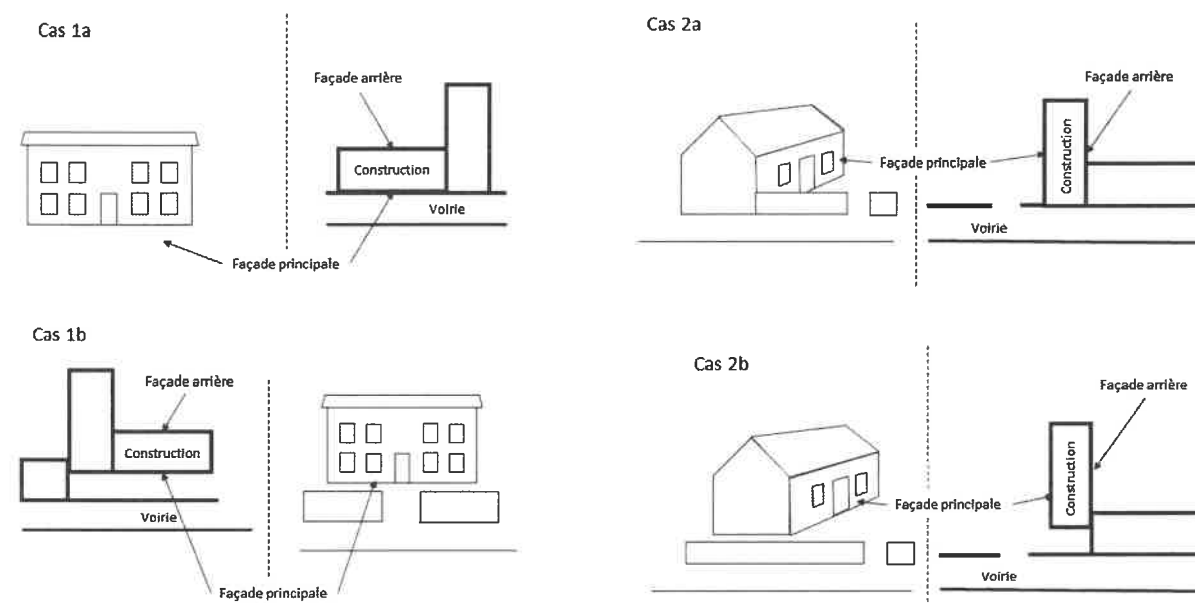
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales*, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes et vérandas

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures sur emprise publique

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").
- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

Clôtures en limites séparatives

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 – En secteurs 1AUy, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.3 : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, et ce, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.3 - Dans le reste de la zone 1AU, les surfaces affectées au stationnement sur l'assiette de projet, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- 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 ladite capacité.

12.4 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non perméable.

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1. - Sur le terrain d'assiette du projet, au moins 50 % des espaces libres devront rester perméables.

13.2 – En secteurs 1AUy et 1AUe, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.3 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2 - PLANTATIONS

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

13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

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

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 10 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

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 des zones 2AU1 et 2AUk ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la modification du présent PLUi.

L'urbanisation de tout ou partie des zones 2AU2 et 2AUy ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la révision du présent PLUi.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées dans l'article 2AU2.

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

ARTICLE 2AU 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).

2.2 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- les piscines.

ARTICLE 2AU 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 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

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

6.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Pour les bâtiments existants 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 bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet



CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet du département de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- **Un secteur Ahs**, correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- **Un secteur Ahu**, correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les constructions nouvelles d'habitation et les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- **Un secteur Ax**, afin de prendre en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires mais aussi les activités de commerce et de service.
- **Un secteur Ap**, où toute construction nouvelle, sauf d'intérêt public ou à usage collectif, est interdite en raison de la valeur paysagère du site.
- **Un secteur At**, correspondant à un espace agricole pouvant être équipé pour recevoir des hébergements hôteliers et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

La zone A peut être concernée par le risque d'inondation. A ce titre, il convient de se reporter au signalement sur le plan de zonage du PLUi, et sur le PPRi approuvé qui s'impose.

La zone A peut être concernée par le risque mouvement de terrain. A ce titre, il convient de se reporter au signalement sur le plan de zonage du PLUi. La constructibilité sur les secteurs concernés peut alors être soumise à étude particulière préalable.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – En zone A, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.2 – 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.

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

2.1 – Sur l'ensemble de la zone A, les constructions et installations nécessaires au passage des lignes électriques hautes tensions sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. La hauteur n'est pas réglementée pour ce type de constructions et installations :

- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2.2 – Au sein du secteur Ap, ne sont autorisées que :

- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans augmentation de l'emprise au sol.

2.3 – Dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ahs, sont autorisés :

- Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50m maximum d'un ensemble de bâtiments. En cas de contrainte particulière justifiée, la distance pourra être portée à 100m.
- Pourront déroger à l'alinéa précédent, les nouvelles constructions édifiées en lieu et place d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi et ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier.
- Pour la destination habitation :
 - Les nouvelles constructions à usage de logement à la double condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. En cas de contrainte particulière justifiée, il sera admis une distance plus importante entre l'habitation et les bâtiments techniques sans toutefois excéder 50m.
 - La création de nouveau logement dans une construction existante à condition qu'elle n'entraîne pas de changement de destination ou d'usage.
 - Les extensions des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de :
 - Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.
 - Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m².
 - Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m²
- Le changement de destination des constructions vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, selon l'identification faite sur le plan de zonage au titre de l'article R. 151-35 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
- La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées.

2.4 – Au sein du secteur Ahu, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.3
- Pour la destination habitation, les nouvelles constructions à usage de logement non nécessaires à l'activité agricole

2.5 – Au sein du secteur At, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.3
- Pour la destination commerces et activités de services, les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration ou d'artisanat et de commerce de détail

2.6 – Au sein du secteur Ax, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.3
- Pour les constructions ayant déjà une destination de commerces et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les extensions et annexes :
 - o Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - o Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - o Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.

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

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 prive (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 desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

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

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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.

Eaux pluviales

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

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

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 A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

6.3 – Par rapport aux autres 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 selon un recul minimum de 5 mètres.

6.5 – 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 dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

6.6 – En secteurs Ahu, 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 selon un recul maximum de 5 mètres.

6.7 – Les annexes et garages peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

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

7.1 – **Pour l'ensemble de la zone A**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum. Une implantation différente pourra être acceptée dans le respect des alignements observés sur la même parcelle ou dans l'environnement immédiat.

7.2 – L'extension d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant en conservant le recul de la construction existante.

7.3 – Les annexes et garages doivent être implantées :

- A une distance inférieure ou égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales
- Soit intégrées à la clôture
- Soit adossées à une construction existante

7.4 – Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.

7.5 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.6 – En secteur Ahu :

- Les constructions (hors piscine, annexe et garage), au nu du mur, devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.
- Toute construction nouvelle à usage de logement (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation existante.

8.2 – Les annexes et garages doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation existante.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – L'emprise au sol cumulée des annexes et garages ne pourra excéder 80 m².

9.2 – L'emprise au sol cumulée des piscines ne pourra excéder 100 m².

9.3 – L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra excéder 200 m².

9.4 – En secteurs Ahu et At, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

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

10.3 - La hauteur des constructions à usage de logements est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 6,5 mètres à l'acrotère.

10.4 - La hauteur des annexes et garages est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

10.5 - En secteur At, la hauteur des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

10.6 - En secteur Ax, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 6,5 mètres à l'acrotère.

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

10.8 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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.

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non réglementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

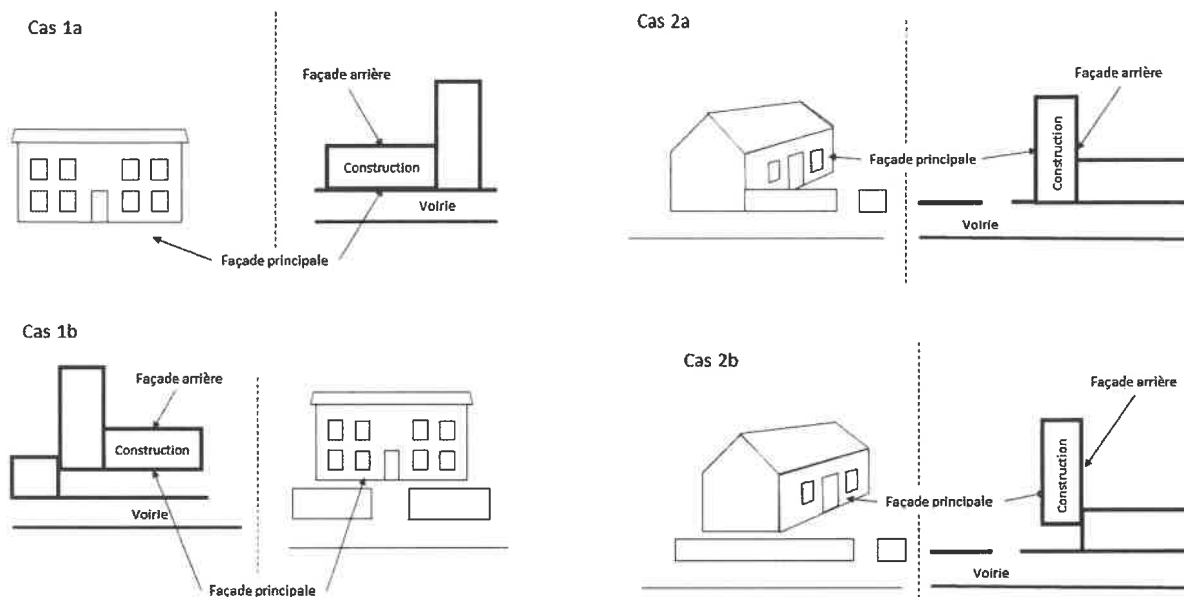
Volumétrie et aspect général

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 ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent **sur une façade principale*** ;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

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.

**Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieures à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faitage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur les façades principales*, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Pour les constructions destinées à abriter des animaux, l'utilisation du bois est autorisée.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, 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 éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures électriques destinées au parcage des animaux sont autorisées en limite séparative et sur 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.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 – Les surfaces affectées au stationnement sur l'assiette de projet, doivent être les suivantes :

- a) Construction à usage d'habitation : au moins 1 place 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 :
 - Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100m²
 - Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique : 1 place par chambre
 - Pour les constructions à usage de restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.2 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination ou la création de nouveaux logements, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.

12.3 - 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.

12.4 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

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

1. ESPACES LIBRES

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 un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

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

13.5 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.6 – En secteur Ahu, dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées. Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

2. PLANTATIONS

13.7 – Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

VIGNES

13.8 – Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisée sur les parcelles composant le futur espace viticole. Cet espace, d'une largeur minimale de 10 m, devra être aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

Cette règle ne s'applique pas lors d'arraches et de replantations de vignes sous réserve que les droits de plantations n'aient pas fait l'objet de renouvellement.

ESPACES BOISES CLASSES

13.9 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.10 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

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

16.1 – Non règlementé

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet des départements de la Dordogne et de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.

Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.

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 Communauté de Communes, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur Nhu correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les constructions nouvelles d'habitation et les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- Un secteur Nhs correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, annexes et piscines des constructions existantes.
- Un secteur Nt correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des hébergements hôteliers et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.
- Un secteur Ns correspondant à un espace naturel pouvant être équipé et aménagé pour des activités sportives ou de loisirs.
- Un secteur Ng dédié aux espaces de parcours sportif du Golf de Gardegan-et-Tourtirac.
- Un secteur Nk, correspondant aux espaces à dominante naturelle et attenants au camping de Lussac, sur lesquels sont essentiellement permis les aménagements nécessaires à l'activité touristique existante.
- Un secteur Np correspondant à des espaces à dominante naturelle qu'il convient de préserver au regard de sa valeur patrimoniale (tels que les pelouses calcicoles par exemple...).
- Un secteur Nx, afin de prendre en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires mais aussi les activités de commerce et de service.
- Un secteur Ny, afin de prendre en considération les activités déjà existantes des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - En zone N, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – 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.

1.3 – Les affouillements et exhaussements de sols.

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

2.1 – Sur l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires au passage des lignes électriques hautes tensions sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. La hauteur n'est pas règlementée pour ce type de constructions et installations :

- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2.2 – Au sein du secteur Nk, ne sont autorisés que les aménagements complémentaires à l'activité d'hébergement touristique proposée par la zone UK attenante.

2.3 – Au sein secteur Np, ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 – Au sein du secteur Ny, ne sont autorisés que les aménagements nécessaires au fonctionnement et au maintien des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLUi.

2.5 – Dans le reste de la zone N ainsi que dans le secteur Nhs, sont autorisés :

- Pour la destination exploitations agricoles et forestières, les nouvelles constructions à usage forestier à condition de leur nécessité ou leurs extensions.
- Pour la destination habitation :
 - La création de nouveau logement dans une construction existante à condition qu'elle n'entraîne pas de changement de destination ou d'usage.
 - Les extensions des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de :
 - Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.
 - Les annexes et garage. La surface de plancher cumulée des annexes et garages ne devra pas excéder 40 m².
 - Les piscines. La surface de bassin ne devra pas excéder 100 m²
- Le changement de destination des constructions vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, selon l'identification faite sur le plan de zonage au titre de l'article R. 151-35 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
- La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.6 – Au sein du secteur Nhu, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5
- Pour la destination habitation, les nouvelles constructions à usage de logement

2.7 – Au sein du secteur Ns, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs ainsi que les constructions à usage de salles d'art et de spectacle.

2.8 – Au sein du secteur Nt, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5
- Pour la destination commerces et activités de services, les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration

2.9 – Au sein du secteur Nx, sont autorisées :

- Les constructions autorisées à l'article 2.5
- Pour les constructions ayant déjà une destination de commerces et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les extensions et annexes :
 - o Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension est limitée à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m².
 - o Pour les constructions comprises entre 100m² et 170m², l'extension est limitée 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m².
 - o Pour les constructions supérieures à 170m², l'extension est limitée à 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois.

2.10– Au sein du secteur Ng, pour la destination équipements d'intérêts collectifs et services publics, seuls les aménagements et les constructions à usage d'équipements sportifs sont autorisés.

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

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 prive (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 - 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 et une sécurité 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.

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

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, 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 prétraitement.

Eaux pluviales

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

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

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 N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 – **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : 670^{E5} et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 1089, 670, 670^{E5} et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, RD 243, 243^{E1} et 244.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 121 (sur tout le territoire de la Communauté de Communes), 122 (entre la RD 17 et Petit-Palais et Cornemps et entre la RD 19 et la RD 670), 122^{E4}, 123, 123^{E8}, 130 (entre la RD 243 et la RD 17), 21 (entre la RD 17 et Francs), 22 et 244^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 119, 119^{E8}, 121^{E2}, 121^{E3}, 122^{E5}, 122^{E6}, 123^{E6}, 123^{E7}, 19^{E1}, 21^{E5}, 22^{E2}, 22^{E3}, 243^{E2}, 245 et 936^{E7}.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.3- Ailleurs, par rapport aux autres 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 selon un recul minimum 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 dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

6.5 – **En secteur Nhu**, 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 selon un recul maximum de 5 mètres.

6.6 - Les annexes et piscines peuvent déroger aux règles d'implantations ci-dessus.

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

7.1 – **Pour l'ensemble de la zone N**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum.

7.2 – L'extension d'une construction avant l'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement du bâtiment existant en conservant le recul de la construction existante.

7.3 – Les annexes doivent être implantées :

- A une distance inférieure ou égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales
- Soit intégrées à la clôture
- Soit adossées à une construction existante

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

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

- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) les piscines

7.5 - Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

7.6 – En secteur Nhu :

- Les nouvelles constructions (hors piscine, annexe et garage), au nu du mur, devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives latérales sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.
- Toute construction nouvelle à usage de logement (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

7.7 – En secteurs Ng et Ns, les constructions, au nu du mur, pourront être implantées :

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

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation existante.

8.2 – Les annexes et garages doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation existante.

8.3 – En secteur Nhu, l'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, 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.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – L'emprise au sol cumulée des annexes et garages ne pourra excéder 80 m².

9.2 – L'emprise au sol cumulée des piscines ne pourra excéder 100 m².

9.3 – L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra excéder 200 m².

9.4 – En secteurs Nhu, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

9.5 – En secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol maximale sera de 50 % du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

9.6 – En secteur Ng, l'emprise au sol cumulée des aménagements et les constructions autorisés ne pourra excéder 300 m².

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 bâtiments à usage d'exploitations forestières est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un projet d'aménagement des combles, il sera possible de déroger à ces hauteurs.

10.2 - La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 – La hauteur des annexes et garages est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

10.4 - En secteurs Nt et Ns, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.5 – En secteur Ng, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50 m à l'acrotère.

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

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

10.8 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES SECTEURS Ng ET Ns DEROGENT A L'APPLICATION DE CET ARTICLE

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 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 AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Non réglementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

3.1 - BATIMENTS EXISTANTS ANCIENS (antérieurs à 1948)

Volumétrie et aspect général

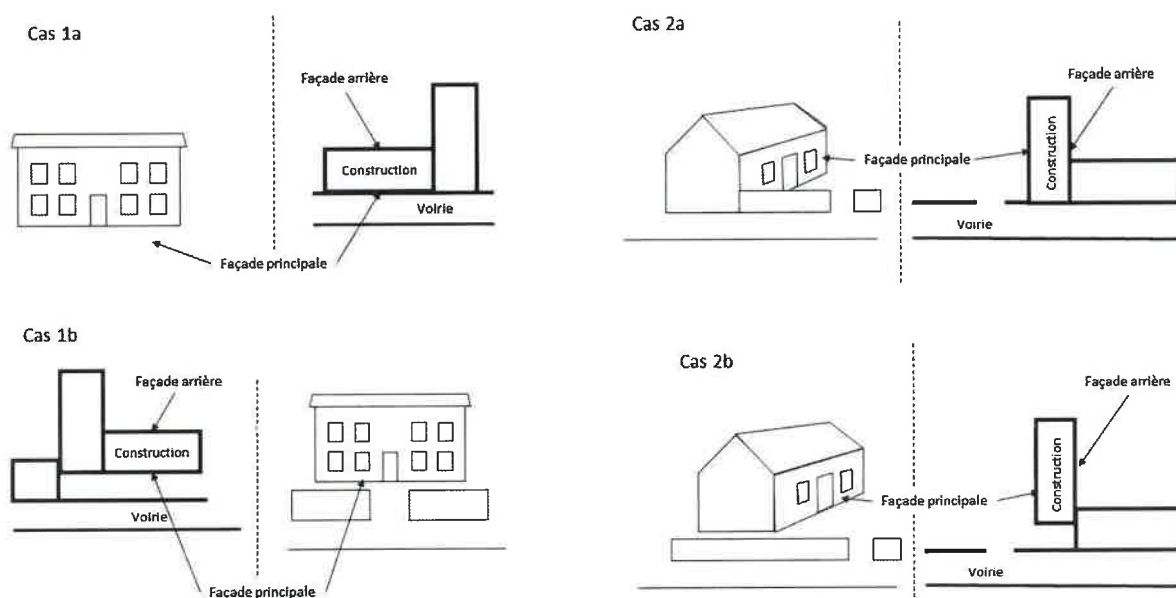
Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

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 ;
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges lorsqu'elles se situent **sur une façade principale*** ;
- Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.
- Réutiliser les volets existants, les changer à l'identique ou les remplacer par des menuiseries en bois ou en aluminium ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

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.

Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de **façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



3.2 - BATIMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS (postérieures à 1948)

Volumétrie et aspect général

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

Façades

La façade principale et le faîtage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Menuiserie

Sur **les façades principales***, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Annexes

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, 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 éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1, 80 mètres.

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.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

12.2 – Les surfaces affectées au stationnement **sur l'assiette de projet**, doivent être les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique : 1 place par chambre
- Pour les constructions à usage de restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 – En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination ou la création de nouveaux logements, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

12.3 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.5 – En secteur Nhu, dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées. Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

ESPACES BOISÉS A CONSERVER

13.6 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

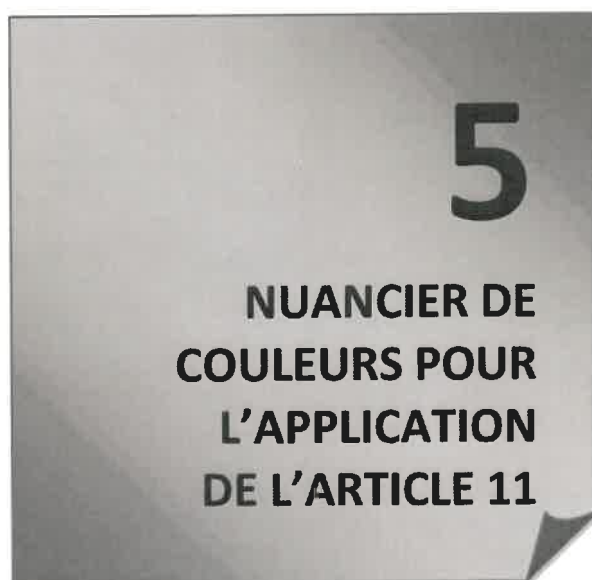
ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé

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

16.1 – Non règlementé





S²LO

5

Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...



PATRIMOINE BÂTI

Identifiant	Patrimoine	Commune
a1	Château de Francs IX XVII	Francs
a2	Porche du Château	Francs
a3	Maison d'angle - puit	Francs
a4	Château Le Pierrère	Gardegan-et-Tourtirac
a5	Chapelle de la Pierrère	Gardegan-et-Tourtirac
a6	Château Vignon - parc	Lussac
a7	Château de Lussac	Lussac
a10	Château Maison blanche	Montagne
a11	Château Loucy	Montagne
a12	Château Piron	Montagne
a13	Château La Papeterie	Montagne
a14	Château Saint-André Corbin	Montagne
a15	Maison de maitre	Montagne
a16	Maison de maitre	Montagne
a17	Maison de maitre	Montagne
a18	Maison de maitre	Montagne
a8	Château Saint-Georges	Montagne
a9	Château des tours	Montagne
a19	Château Siaurac	Néac
a20	Château Moncets	Néac
a21	Château La Gueronniere	Néac
a22	Château Tournefeuille	Néac
a23	Maison de maitre Belles graves	Néac
a24	Immeuble vieux presbytère	Néac
a25	Maison de maître	Néac
a26	Abbaye	Petit-Palais-et-Cornemps
a27	Ancienne gendarmerie	Puisseguin
a28	Château	Puisseguin
a29	Château	Puisseguin
a30	Château - parc	Puisseguin
a31	Pavillon de chasse	Puisseguin
a32	Château XIV	Saint-Cibard
a33	Château XII	Saint-Cibard
a34	Maison de maitre	Saint-Cibard
a35	Maison de maitre	Saint-Cibard
a36	Château XV	Saint-Cibard
a37	Maison de maitre	Saint-Cibard
a38	Moulin - maison	Saint-Genès-de-Castillon
a39	Moulin - parc	Saint-Genès-de-Castillon

a40	Chalet - parc château	Saint-Genès-de-Castillon
a41	Château XVII XIX	Saint-Philippe-d'Aiguille
a42	Maison ancienne isolée	Saint-Philippe-d'Aiguille
a43	Maison dominante XIX	Saint-Philippe-d'Aiguille
a44	Maison et communs XIX	Saint-Philippe-d'Aiguille
a45	Château XIX pré viticole	Sainte-Terre
a46	Château XIX	Sainte-Terre
a47	Maison d'habitation	Sainte-Terre
a48	Maison d'habitation	Sainte-Terre

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

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

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

Règles générales :

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

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

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

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

Règles spécifiques au changement de destination :

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
- de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

PATRIMOINE BÂTI SITUE EN ZONE URBAINE

Identifiant	Patrimoine	Commune
b1	Eglise	Les Artigues-de-Lussac
b2	Château pré viticole (Beauséjour)	Montagne
b3	Villa pavillon XX	Montagne
b4	Maison de maitre	Montagne
b5	Maison de bourg	Montagne
b6	Maison de bourg	Montagne
b7	Maison de bourg	Montagne
b8	Maison d'angle	Montagne
b9	Maison d'angle	Montagne
b10	Maison de maitre Bel-Air	Néac
b11	Maison de maitre Haut-Surget	Néac
b12	Presbytère	Petit-Palais-et-Cornemps
b13	Château et parc	Puisseguin
b14	Eglise XV	Saint-Cibard
b15	Ancien presbytère	Saint-Cibard
b16	Maison de maitre	Saint-Cibard
b17	Moulin - maison - puits	Saint-Genès-de-Castillon
b18	Château et parc	Saint-Genès-de-Castillon
b19	Maison - puits - enclos	Saint-Genès-de-Castillon
b20	Maison XV XVII - tour - parc	Saint-Philippe-d'Aiguille
b21	Château des vignes	Saint-Philippe-d'Aiguille
b22	Maison ancienne	Saint-Philippe-d'Aiguille
b23	Ancienne remise XVIII et parc	Saint-Philippe-d'Aiguille
b24	Alignement maison de bourg	Saint-Philippe-d'Aiguille
b25	Maison XVIII et communs	Saint-Philippe-d'Aiguille
b26	Château XIX	Sainte-Terre
b27	Maison d'habitation	Sainte-Terre
b28	Maison d'habitation	Sainte-Terre
b29	Maison d'habitation	Sainte-Terre
b30	Maison d'habitation	Sainte-Terre

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

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

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

Règles générales :

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

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

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

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

PETIT PATRIMOINE LOCAL

Identifiant	Patrimoine	Commune
c1	Fontaine - lavoir	Les Artigues-de-Lussac
c2	Croix de mission	Les Artigues-de-Lussac
c3	Croix de mission	Les Artigues-de-Lussac
c4	Fontaine	Les Artigues-de-Lussac
c5	Lavoir	Les Artigues-de-Lussac
c6	Lavoir et fontaine	Les Artigues-de-Lussac
c7	Croix de mission	Les Artigues-de-Lussac
c8	Pont	Les Artigues-de-Lussac
c9	Fontaine	Les Artigues-de-Lussac
c10	Moulin à vent	Belvès-de-Castillon
c11	Moulin à eau	Belvès-de-Castillon
c12	Cabane de vigne	Belvès-de-Castillon
c13	Cabane de vigne	Belvès-de-Castillon
c14	Fontaine	Belvès-de-Castillon
c15	Pigeonnier	Francs
c16	Lavoir	Francs
c17	Monument aux morts	Francs
c18	Source	Francs
c19	Linteau sculpté fin XIV	Francs
c20	Cabane en pierre sèche	Gardegan-et-Tourtirac
c21	Muret en moellon	Lussac
c22	Mégalithe	Lussac
c23	Pigeonnier	Lussac
c24	Cabane de Vigne	Lussac
c25	Moulin à vent	Lussac
c26	Four à pain	Lussac
c27	Mur	Lussac
c28	Cabane de vigne	Montagne
c29	Cabane de vigne	Montagne
c30	Cabane de vigne	Montagne
c31	Caveau	Montagne
c32	Croix de mission	Montagne
c33	Croix de mission	Montagne
c34	Lavoir	Montagne
c35	Lavoir et fontaine	Montagne
c36	Lavoir et fontaine	Montagne
c37	Monument aux morts	Montagne
c38	Monument aux morts	Montagne
c39	Moulin à vent	Montagne

c40	Moulin à vent	Montagne
c41	Moulin à vent	Montagne
c42	Moulin à vent	Montagne
c43	Moulin à vent	Montagne
c44	Moulin	Montagne
c45	Pigeonnier	Montagne
c46	Murs en millous	Montagne
c47	Murs de soutènement	Montagne
c48	Murs de soutènement	Montagne
c49	Lavoir	Montagne
c50	Moulin	Montagne
c51	Moulin	Montagne
c52	Moulin	Montagne
c53	Mur	Montagne
c55	Mur	Montagne
c56	Moulin	Montagne
c54	Croix de mission	Néac
c57	Croix Saint-André	Néac
c58	Croix de mission	Néac
c59	Croix de mission	Petit-Palais-et-Cornemps
c60	Four à pain	Petit-Palais-et-Cornemps
c61	Cabane de vigne	Petit-Palais-et-Cornemps
c62	Croix de carrefour	Petit-Palais-et-Cornemps
c63	Lavoir fontaine	Petit-Palais-et-Cornemps
c64	Lavoir fontaine	Petit-Palais-et-Cornemps
c65	Lavoir source	Petit-Palais-et-Cornemps
c66	Lavoir source	Petit-Palais-et-Cornemps
c67	Lavoir source	Petit-Palais-et-Cornemps
c68	Lavoir source	Petit-Palais-et-Cornemps
c69	Moulin à eau	Petit-Palais-et-Cornemps
c70	Monument aux morts	Petit-Palais-et-Cornemps
c71	Fontaine	Petit-Palais-et-Cornemps
c72	Croix de mission	Puisseguin
c73	Monument aux morts	Puisseguin
c74	Puits	Puisseguin
c75	Moulin à vent	Puisseguin
c76	Moulin à eau	Puisseguin
c77	Pigeonnier	Puisseguin
c78	Lavoir	Puisseguin
c79	Murette	Puisseguin
c80	Moulin à vent	Puisseguin
c81	Lavoir	Puisseguin
c82	Lavoir	Puisseguin
c83	Lavoir - fontaine	Puisseguin
c84	Murette	Puisseguin

c85	Croix de carrefour	Puisseguin
c86	Lavoir	Puisseguin
c87	Lavoir - fontaine	Puisseguin
c88	Lavoir	Puisseguin
c89	Puits	Puisseguin
c90	Puits	Puisseguin
c91	Puits	Puisseguin
c92	Croix de carrefour	Puisseguin
c93	Cabane de vigne	Puisseguin
c94	Cabane de vigne	Puisseguin
c95	Cabane de vigne	Puisseguin
c96	Cabane de vigne	Puisseguin
c97	Cabane de vigne	Puisseguin
c98	Murette	Puisseguin
c99	Pigeonnier XII	Saint-Cibard
c100	Moulin et parc	Saint-Genès-de-Castillon
c103	Puits	Saint-Genès-de-Castillon
c104	Puits	Saint-Genès-de-Castillon
c105	Puits	Saint-Genès-de-Castillon
c106	Cabane de vigne	Saint-Genès-de-Castillon
c101	Moulin	Saint-Genès-de-Castillon
c102	Lavoir - fontaine	Saint-Philippe-d'Aiguille
c107	Lavoir - fontaine	Saint-Philippe-d'Aiguille
c108	Lavoir - fontaine	Saint-Philippe-d'Aiguille
c109	Puits	Saint-Philippe-d'Aiguille
c110	Pigeonnier	Saint-Philippe-d'Aiguille
c111	Carrières souterraines	Saint-Philippe-d'Aiguille
c112	Maison à vent	Saint-Philippe-d'Aiguille
c113	Moulin à eau	Saint-Philippe-d'Aiguille
c114	Four à pain	Saint-Philippe-d'Aiguille
c115	Pigeonnier	Saint-Philippe-d'Aiguille
c116	Lavoir du village	Saint-Philippe-d'Aiguille
c117	Puits anciens et pompe main	Saint-Philippe-d'Aiguille
c118	Puits ancien rond	Saint-Philippe-d'Aiguille
c119	Lavoir - source	Saint-Philippe-d'Aiguille
c120	Pigeonnier - four à pain	Saint-Philippe-d'Aiguille
c121	Croix	Sainte-Terre
c122	Mur	Sainte-Terre

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

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur

restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

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

Règles générales :

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

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

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

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

PATRIMOINE PAYSAGER

Identifiant	Patrimoine	Commune
d1	Point de vue sur Gardegan-et-Tourtirac	Belvès-de-Castillon
d2	Point de vue vallée de la Dordogne	Belvès-de-Castillon
d3	Point de vue vallée de la Dordogne	Belvès-de-Castillon
d4	Point de vue crête de coteaux	Belvès-de-Castillon
d5	Point de vue sur Belvès-de-Castillon	Belvès-de-Castillon
d6	Point de vue	Montagne
d7	Point de vue	Montagne
d9	Parc du château Corbin	Montagne
d8	Parc	Montagne
d10	Point de vue Belles Graves	Néac
d11	Parc	Petit-Palais-et-Cornemps
d12	Parc	Petit-Palais-et-Cornemps
d13	Parc	Puisseguin
d14	Parc	Puisseguin
d15	Cèdres remarquables	Saint-Philippe-d'Aiguille
d16	Alignement de platanes	Sainte-Terre
d17	Deux arbres remarquables	Sainte-Terre
d18	Parc	Tayac

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

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

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

Règles générales :

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

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :

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

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

