# P.L.U D'Arcins

MAITRE D'OUVRAGE :

**COMMUNE D'ARCINS-EN-MEDOC**

4 ROUTE DE PAUILLAC,

33460 ARCINS

## 5 – RÈGLEMENT D'URBANISME

| PROJET DE PLU ARRETE | PROJET DE PLU soumis à ENQUETE | PLU APPROUVE |
|---|---|---|
| Par délibération du Conseil Municipal | PUBLIQUE du 25 septembre 2023 au | Par délibération du Conseil Municipal |
| LE : 24 avril 2023 | 24 octobre 2023 | LE : 15 Avril 2024. |

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

# SOMMAIRE

**1 - DISPOSITIONS GENERALES ..... 1**

**2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ..... 11**

**CHAPITRE 1 - UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE ..... 13**

**CHAPITRE 2 - USae : ZONE URBAINE SPECIALISEE ACTIVITE ECONOMIQUE ..... 27**

**CHAPITRE 3 - AUh : ZONE A URBANISER ..... 39**

**CHAPITRE 4 - A : ZONE AGRICOLE ..... 49**

**CHAPITRE 5 - N : ZONE NATURELLE ..... 61**

**3 - ANNEXES ..... 65**

# 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

# 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ARCINS-MEDOC située dans le Département de la Gironde.

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

## 2.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

## 2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

# 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ la **Zone UC**, zone Urbaine de Centralité avec :
  - un **secteur UCca** correspondant au centre ancien d'Arcins à caractère principal d'habitat, d'équipements publics, d'activités commerciales et de services,
  - un **secteur UCec** correspondant aux extensions contemporaines du centre ancien, à caractère pavillonnaire.
  - Un **secteur UCp**, à enjeu paysager et patrimonial soumis à prescriptions particulières dans le cadre d'une OAP.

- ✓ la **Zone US**, zone Urbaine Spécialisée réservé aux activités économiques avec :
  - un **secteur USae1** d'extension dans le cadre d'une OAP,

- ✓ la **Zone AUh**, zone A Urbaniser correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation à caractère d'habitat organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale déclinée dans une OAP:

- ✓ la **Zone A**, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :
  - un secteur Ap présentant un enjeu Patrimonial et Paysager

- ✓ la **Zone N**, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

  - un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zones Natura 2000 « site n°FR7200677 – Estuaire de la Gironde », « site n°FR7200683 – Marais du Haut-Médoc», zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, ZNIEFF)

Le document graphique fait en outre apparaître :

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

# 4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",

- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes*, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)* :

**Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

**Habitation :**

- Logement
- Hébergement

**Commerce et activités de service :**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

**Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

**DEFINITIONS :**

***Destination « exploitation agricole et forestière » :***

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

***Destination « Habitat » :***

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

***Destination de construction « commerce et activité de service » :***

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- o les résidences de tourisme,
- o les villages résidentiels de tourisme ;
- o les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

***Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :***

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, …). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

• La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, …), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

• La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

• La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, …

• La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

***Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :***

• La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

• La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

• La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

• La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, …

# 5 ADAPTATIONS MINEURES

## 5.1 LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

## 5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BATI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ETRE ACCORDE QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMELIORER LA CONFORMITE - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITE - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES REGLES, OU QUI SONT SANS EFFET A LEUR EGARD.

# 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# CHAPITRE 1
# UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

**La zone UC est une zone Urbaine de Centralité ; elle se compose :**

*** D'un secteur UCca correspondant au centre ancien d'Arcins,**

*** D'un secteur UCec correspondant aux extensions contemporaines du centre ancien, à caractère dominant d'habitat pavillonnaire,**

*** D'un secteur UCp à enjeu paysager et patrimonial soumis à prescriptions particulières.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" rouge ou jaune.

Cette zone est en outre concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de la délibération du Conseil Municipal du 19/08/2022.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situé dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Constructions***

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

1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt et le changement de destination des constructions existantes vers ces catégories de construction.

***Dépôts***

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

***Carrières***

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

***Les terrains de camping et de caravanage***

1.1.5 Les terrains de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping, les Habitations Légères de Loisirs [1] les Résidences Mobiles de Loisir [2], les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

1.1.6 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-50 du code de l'urbanisme.

## 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans le secteur UCp :**

1.2.1 Les opérations d'aménagement ou de construction de logements à condition qu'elles respectent les dispositions .de l'OAP prévue dans ce secteur.

## 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

**DEFINITION :**

*La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.*

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

1.3.2 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé : 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement créé.

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

- 60 m2 de construction destinée aux bureaux, au commerce.
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc…).

1.3.4 Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé deux places de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation

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

---

*[1] Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »*

*[2] Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.*

1.3.6 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

# 2 MORPHOLOGIE URBAINE

## 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Dans le secteur UCca :**

2.1.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait d'un mètre maximum.

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsque la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante déjà implantée en retrait ; dans ce cas le retrait de la construction nouvelle doit être équivalent au retrait de la construction existante.

**Dans le secteur UCec :**

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

2.1.2 Par rapport à la voie ferrée : les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2.1.3 Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**Dans le secteur UCp :**

2.1.4 L'implantation des constructions est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

**Dans tous les secteurs de la zone UC :**

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.1.6 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans les secteurs UCca et UCec :**

2.2.1 Les constructions nouvelles pourront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

**Dans le secteur UCp :**

2.2.2 L'implantation des constructions est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

**Dans tous les secteurs de la zone UC :**

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge.

2.2.5 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture inférieurs à 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, des piscines hors sol, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.*

**Dans le secteur UCca :**

2.3.1 Non réglementé.

**Dans le secteur UCec :**

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

**Dans le secteur UCp :**

2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

**Dans tous les secteurs de la zone UC :**

2.3.4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

**Dans le secteur UCca :**

2.4.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.

**Dans le secteur UCec :**

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 8,50 mètres au faîtage.

**Dans le secteur UCp :**

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit et à 5 mètres au faîtage.

**Dans tous les secteurs de la zone UC :**

2.4.4 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles précédents :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies précédemment. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.4.5 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage. Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout du toit.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du bourg et de ses extensions contemporaines.*

*Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.*

## ◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

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

## ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.3 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.5 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

**Dans les secteurs UCca et UCec :**

***Réaménagement des Constructions existantes***

2.5.4 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

2.5.5 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdit.

2.5.6 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes. Les toitures plates ou à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.

2.5.7 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.

2.5.8 En dehors du secteur UCec, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe :  INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Façades et épidermes

2.5.9 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.

2.5.10 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Toutes autres couleurs sont proscrites.

2.5.11 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.

2.5.12 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, zinc, est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

2.5.13 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservés.

2.5.14 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).

2.5.15 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2.5.16 La couleur destinée aux menuiseries est limitée à une palette de couleur jointe en annexe du présent règlement. Les autres couleurs sont proscrites.

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

2.5.17 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, …

- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article .2.5.12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

***Constructions nouvelles***

Forme et volume des constructions

2.5.18 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Couvertures

2.5.19 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.

2.5.20 Les matériaux de couvertures seront :

- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
- La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires imitant l'aspect « tuile canal en terre cuite ».

Façades et épidermes

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

2.5.22 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

2.5.23 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.

2.5.24 Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis

**Dans le secteur UCp :**

Forme et volume des constructions

2.5.25 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Couvertures

2.5.26 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture ne sont pas autorisées tout comme les toitures plates. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.

2.5.27 Les matériaux de couvertures seront :

- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
- La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires imitant l'aspect « tuile canal en terre cuite ».

Façades et épidermes

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

2.5.29 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

2.5.30 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.

2.5.31 Composition des façades : reprendre les proportions des fenêtres anciennes : fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur.

### ◆ BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

2.5.32 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur ; à cet effet, des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement. D'une façon générale, toute intervention sur ce patrimoine veillera à respecter les principes suivants :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.33 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

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

2.5.35 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### ◆ CLOTURES

2.5.36 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.

**Dans les secteurs UCca et UCec :**

2.5.37 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 1,80m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs seront revêtus d'un enduit de couleur choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, Laurier Cerise charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

2.5.38 Sur limite séparative seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique.
- les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 2 m

**Dans le secteur UCp :**

2.5.39 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

2.5.40 Les clôtures sur limite séparative devront se composer des dispositifs suivants :

- Mur ou muret de pierre naturelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,

Ou

- Haie naturelle éventuellement doublée intérieurement ou extérieurement d'une clôture grillagée.

En outre, des dispositions sont prévues dans les OAP du secteur.

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

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

2.5.42 Dans la mesure où ces dispositifs entrainent une modification de l'aspect extérieur du bâtiment, les éléments techniques ci-dessous sont soumis à déclaration préalable (art. R 421-17 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.50 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation, ou masquées par un élément de construction (auvent, avant-toit, coffret fermé …).

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

2.6.5 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (Reynoutria japonica), le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), la Vergerette du Canada (Conyza canadensis), le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

**Dans les secteurs UCec et UCp :**

2.6.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 50 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 60 %.

2.6.7 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

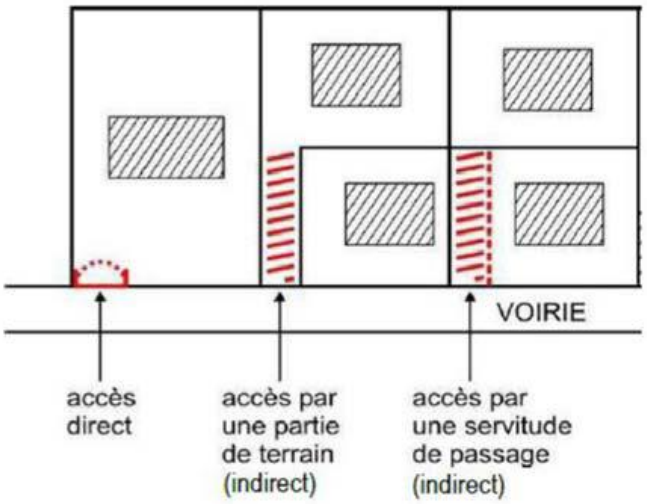
# 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**DEFINITION :**

***ACCES :*** *L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.*

*Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit accès direct ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit accès indirect, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.*




*Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.*

*Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie. En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.*

***VOIE :*** *Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.*

*Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.*

### ◆ ACCES

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

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

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

3.1.4 Les accès à la voie publique des groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.1.5 . Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.

3.1.6 Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure :

- 3,5 m de large minimum dans le cas d'une seule construction à desservir,
- 6 m de large minimum dans le cas de plusieurs constructions à desservir
- 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

**Dans le secteur UCp :**

3.1.7 Les modalités d'accès et de desserte des constructions nouvelles sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

### ◆ VOIRIE

3.1.8 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie ne sera pas inférieure à 6m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.1.9 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

## 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### ◆ EAU POTABLE

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

### ◆ ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées*

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

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

3.2.4 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.

3.2.5 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 conforme aux dispositions de la règlementation en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

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

3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.

3.2.8 Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour.

3.2.9 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

### ◆ RESEAU ELECTRIQUE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

3.2.10 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.11 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

# CHAPITRE 2
# USae : ZONE URBAINE SPECIALISEE ACTIVITE ECONOMIQUE

**La zone USae, la zone urbaine spécialisée correspond aux espaces réservés à l'activité économique et comprend un secteur USae1 destiné à l'extension de la ZA Terres du Pont.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" rouge ou jaune.

Cette zone est en outre concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de la délibération du Conseil Municipal du 19/08/2022.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situé dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1.2 Les constructions à usage d'habitation et les changements de destination à usage d'habitation.

1.1.3 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

1.1.4 Les constructions à usage agricole ou forestier.

1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

1.1.6 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

1.1.8 Les terrains de camping et de caravanage.

**En outre sont interdits dans le secteur USae1 :**

1.1.9 Les constructions à usage industriel.

1.1.10 Les constructions soumises au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE).

## 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.2.2 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

**En outre sont autorisées sous condition dans le secteur USae1 :**

1.2.3 Les opérations d'aménagement à condition d'intégrer dans leur programme de travaux de viabilité, la création d'une bande débroussaillée indiquée sur le schéma d'aménagement de l'OAP du secteur, à connecter au chemin du cimetière et devant rester accessible aux services de défense incendie, à maintenir non bâtie et non boisée.

1.2.4 Les constructions nouvelles à condition que celles-ci :

- S'intègrent dans un aménagement global de la zone en compatibilité avec l'OAP du secteur,
- Présentent un niveau du plancher situé au-dessus de la cote de référence de 4,84 m NGF conformément au PPRI,
- Présentent un niveau de plancher supérieur de 30cm au-dessus du terrain naturel dans la zone inondable si la cote du PPRI conduit à une réhausse inférieure.

## 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

***Modalités de calcul du nombre de places***

1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

1.3.2 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

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

***Modalités de réalisation des places de stationnement***

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

***Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes***

| | |
|---|---|
| Constructions destinées aux bureaux | Surface de plancher <100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher<br>Surface de plancher > 100 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher |
| Constructions destinées au commerce | Surface de vente <75m² : 2 places de stationnement<br>Surface de vente >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente |
| Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :<br>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),<br>- du taux et du rythme de leur fréquentation,<br>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,<br>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). |

1.3.5 Dans le cas de programme de stationnement mutualisé entre différents programmes immobiliers, une dérogation est admise sur l'application du ratio à retenir pour le calcul des surfaces à affecter au stationnement : seul le ratio correspondant au programme présentant la surface de plancher la plus élevée est appliquée.

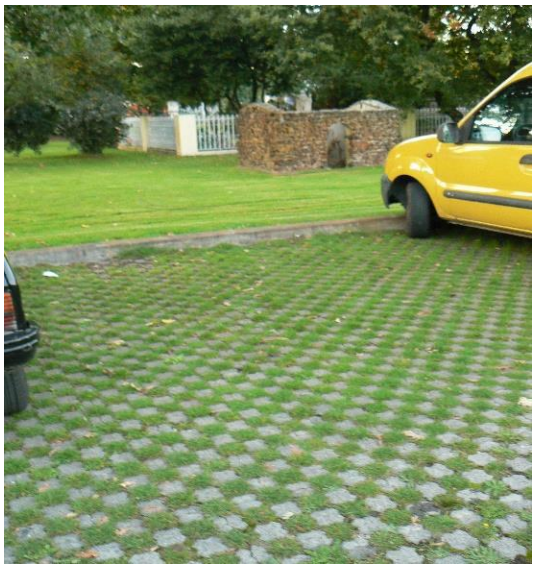
1.3.6 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.7 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

***Modalités de traitement des places de stationnement***

1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

1.3.9 Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).



**En outre dans le secteur USae1 :**

1.3.10 Pour les lots situés le long de la RD 2, les aires de stationnement seront obligatoirement situées à l'arrière des bâtiments de façon à aménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique.

## 1.4 NORMES QUANTITATIVES DE STATIONNEMENT DES VELOS

1.4.1 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

1.4.2 À ce titre, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions d'une surface de plancher <100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher
- Constructions d'une surface de plancher > 100 m² : 1 place par 50 m² de surface de planche

# 2 MORPHOLOGIE URBAINE

## 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles ci-dessous, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

2.1.3 Par rapport à la voie ferrée : En l'absence d'indication graphique contraire, les constructions devront s'implanter à une distance de 10 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2.1.4 Par rapport à la RD 2 : En l'absence d'indication graphique contraire, les constructions devront s'implanter à une distance de 30 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

2.1.5 Par rapport à la route de Moulis : En l'absence d'indication graphique contraire, les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

2.1.6 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indication graphique contraire, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

**Dans le secteur USae1 :**

2.1.7 Par rapport à la RD 2 : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter la marge de recul portée au document graphique du zonage et dans les OAP ; les constructions pourront le cas échéant s'implanter au-delà de cette marge de recul destinée à l'aménagement d'une bande paysagère en bordure de la RD2.

2.1.8 Par rapport à la voie de desserte interne de la zone : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimal de 5 m vis-à-vis de la voie de desserte de façon à permettre l'aménagement d'une bande plantée définie dans le traitement de la voie de desserte figurant dans les OAP.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles ci-dessous, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

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

**En outre dans le secteur USae1 :**

2.2.6 Les constructions devront être implantées en recul de 5 m le long des limites séparatives constituant une limite de la zone USae afin de permettre l'aménagement de la bande de défense incendie portée au schéma d'aménagement de l'OAP du secteur.

### 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

**Dans le secteur USae1 :**

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

### 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

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

**Dans le secteur USae1 :**

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Couvertures

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

2.5.13 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

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

2.5.15 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Épidermes

2.5.16 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

2.5.17 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

2.5.18 L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, …) est interdit.

2.5.19 Les projets de construction devront favoriser le recours au principe d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des bâtiments ; dans cet objectif, un dépassement d'emprise au sol des constructions sera autorisé à hauteur de + 5 %.

Couleurs

2.5.20 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

2.5.21 On évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

**En outre dans le secteur USae1 :**

2.5.22 Dans un souci de cohérence architectural et d'unité, la couleur des matériaux de bardages mis en oeuvre et apparent en façade devra être principalement celle du bois naturel ou le gris ; dans le cas de bardages métalliques ou laqués la couleur est limitée au gris dans les teintes suivantes du nuancier RAL (ou teintes similaires d'autres nuanciers) : Gris pierre 9002, Gris clair 7035, Nuage 4750, Gris silex 7032, Gris métallisé 9006, Gris persan 9007.

2.5.23 Les couleurs vives devront être évitées ou limitées uniquement aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces, telles que les menuiseries par exemple. Une tolérance pourra toutefois être acceptée si le traitement des couleurs du bâtiment doit comporter ponctuellement des références liées à une charte d'appartenance à une marque de dimension nationale ou internationale.

### ◆ CLOTURES

2.5.24 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux articles suivants.

2.5.25 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Clôtures sur emprises et voies publiques

2.5.26 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 ou gris sablé RAL 900 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

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

Clôtures sur limites séparatives

2.5.28 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 ou gris sablé RAL 900 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### ◆ ENSEIGNES [1] ET PRE-ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)

2.5.29 Le traitement des enseignes devra respecter les dispositions suivantes :

- Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.
- Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.
- Le nombre d'enseigne est limité à un par mur de façade.

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige, avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

2.6.2 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (Reynoutria japonica), le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), la Vergerette du Canada (Conyza canadensis), le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.4 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est fixé dans l'aménagement des espaces privatifs, un taux minimum d'espace en pleine terre de 20% à maintenir en espace enherbé et planté d'arbres de haute tige, sur la base d'une densité du minimum d'1 arbre / 50 m2, sur la base de la palette végétale jointe en annexe.

**En outre dans le secteur USae1 :**

2.6.5 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 2 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences locales : saule, frêne, chêne des marais, chêne pédonculé... … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (cf palette végétale en annexe du présent règlement d'urbanisme).

2.6.6 Le ratio d'espace de pleine terre fixé à l'article 2.6.3 est porté à 25% en secteur USae1.

2.6.7 La bande de défense incendie prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur devra être maintenue engazonnée et non boisée afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

[1] Indication sous forme d'emblème, d'objet symbolique type logo, d'inscription apposée sur un établissement servant à identifier visuellement, de façon immédiate une entreprise, une marque, un service, dans le but de se faire connaître et reconnaître du public auquel il s'adresse et de se différencier des autres entités d'un même secteur. Les logos sont des modèles déposés.

# 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ◆ ACCES

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

3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

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

3.1.4 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 2.

### ◆ VOIRIE

3.1.5 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie ne sera pas inférieure à 8 m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 6 m.

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

**En outre dans le secteur USae1 :**

3.1.7 Le traitement de la voie de desserte devra être compatible avec le profil figurant dans l'OAP du secteur.

## 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### ◆ EAU POTABLE

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

### ◆ ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

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

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

3.2.4 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.

3.2.5 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 conforme aux dispositions de la règlementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné…). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux évènements pluvieux d'occurrence 30 ans.

3.2.8 Les secteurs destinés à accueillir une circulation intense ou un risque de pollution peuvent être soumis à une obligation de traitement spécifique des eaux pluviales en fonction des activités et de l'intensité de circulation projetées. Notamment, les activités susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles des exutoires, de par la circulation engendrée ou les déversements de produits polluants sur des surfaces de ruissellement des eaux pluviales, seront tenues de prévoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales adaptés.

3.2.9 Les ouvrages de dépollution seront dimensionnés de manière à respecter les objectifs de qualité des cours d'eau récepteurs et les usages de l'eau. Une rétention étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle sera mise en place à l'aval hydraulique des opérations dont l'activité est industrielle ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Le bassin de confinement devra pouvoir accueillir l'ensemble des eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction de l'incendie.

3.2.10 Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent intégrer un clapet anti retour.

3.2.11 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; toutefois, leur tracé peut faire l'objet d'une adaptation si cela améliore les conditions de gestion pluviale.

### ◆ ELECTRICITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### ◆ DECHETS

3.2.15 Les dépôts d'ordures ménagères avant collecte devront être réalisés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être réalisés par un dispositif clos ou êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

# CHAPITRE 3
# AUh : ZONE A URBANISER

**La zone AUh, zone à urbaniser à vocation d'habitat, correspond aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Cette zone est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de la délibération du Conseil Municipal du 19/08/2022.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situé dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Opérations d'aménagement*

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

*Constructions*

1.1.2 Les constructions à usage agricole, forestier, artisanal, commercial, de bureau, d'hébergement hôtelier, industriel ou d'entrepôt.

1.1.3 Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement globale.

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

*Dépôts*

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

*Carrières*

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

*Camping et caravanage*

1.1.7 Les terrains de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping, les Habitations Légères de Loisirs[1], les résidences mobiles de loisirs[2]

1.1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.1.9 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-50 du code de l'urbanisme.

## 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

***Opérations d'aménagement***

1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition :

- De porter sur la totalité de la superficie de la zone AUh à aménager ;
- De respecter une consommation foncière maximale de 700 m2 par logement.
- D'intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement des dispositifs suivants :
    - o Zone AUh chemin de Gabanne : Bande paysagère de 8 m de large au minimum le long du chemin de Gabanne qui sera traitée sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6.
    - o Zone AUh rue de Tramont : bande paysagère le long de la voie ferrée qui sera traitée sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6.
    - o Zone AUh rue de Tramont : zone humide indiquée sur le schéma d'aménagement de l'OAP du secteur qui sera traitée sous la forme d'un espace collectif conformément à l'article 2.6.
    - o Zone AUh chemin de Gabanne : aménagement d'une bande débroussaillée indiquée sur le schéma d'aménagement de l'OAP, connectée au chemin de Gabanne devant rester accessible aux services de défense incendie, à maintenir non bâtie et non boisée, et permettant de dégager un bande tampon vis-à-vis du massif forestier.
- Pour la zone AUh chemin de Gabanne : de comporter une affectation d'un minimum de 4 logements du programme de chaque phase de réalisation à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale).
- Pour toutes les zones AUh : que 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou d'habitat collectif.
- de respecter l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation précisé dans les OAP.

[1] Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « *constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ».

[2] Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « *véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler*.

***Constructions***

1.2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, …), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

1.2.3 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

## 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

*La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.*

***Normes de stationnement des véhicules motorisés***

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

1.3.2 Les modalités de réalisation des places de stationnement définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.3.3 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé sur chaque lot privatif : 2 emplacements (garage ou aire aménagée).

1.3.4 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

1.3.5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

1.3.6 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence en annexe).

***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

1.3.7 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

1.3.8 A ce titre, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Opération comprenant moins de 10 logements : aire d'une capacité de 5 places de stationnement des vélos
- Opération comprenant plus de 10 logements : aire d'une capacité de 8 places de stationnement des vélos

# 2 MORPHOLOGIE URBAINE

## 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …
- Les piscines non couvertes.

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

2.1.2 Par rapport à la voie ferrée : les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 12 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2.1.3 Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite d'emprise publique ou à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

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

2.2.3 Les constructions nouvelles pourront être implantées de la manière suivante :

- Soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que la limite séparative ne soit pas constituée d'un fossé.
- Soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.*

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

2.3.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante rurale.

### ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

#### *Constructions nouvelles*

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

Forme et volume des constructions

2.5.4 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Couvertures

2.5.5 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites. Les matériaux de couvertures seront :

- la tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
- la tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- la tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires imitant l'aspect tuile canal en terre cuite.

Façades et épidermes

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

2.5.7 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

2.5.8 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette ton terre ou sable ou brique, gris ou blanc (ton clair ou foncé), (complément liste nuancier RAL voir JB Barbier) Les autres couleurs sont proscrites.

2.5.9 Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

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

2.5.11 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

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

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

2.5.13 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

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

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

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

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

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

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

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

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

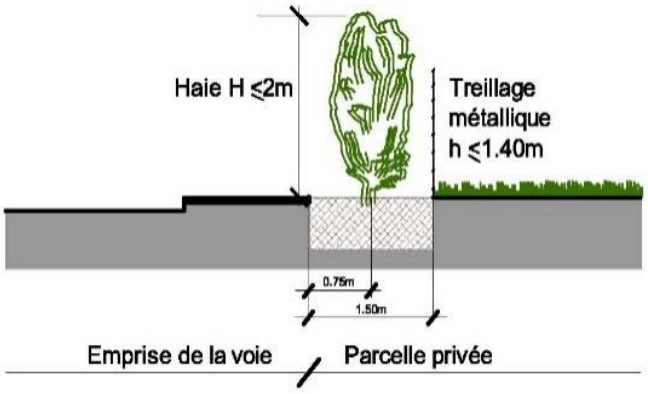
2.5.20 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

### ◆ CLOTURES

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

2.5.22 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-contre :




2.5.23 Sur limite séparative seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique.

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.6.2 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

2.6.4 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

2.6.5 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement indiqués dans le cadre de l'OAP du secteur justifié (bande boisée paysagère, zone humide à préserver...)..

2.6.6 Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés.

2.6.7 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.8 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 50 %.

2.6.9 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

2.6.10 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (Reynoutria japonica), le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), la Vergerette du Canada (Conyza canadensis), le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

2.6.11 La bande de défense incendie prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur devra être maintenue engazonnée et non boisée afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.6.12 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

# 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ◆ ACCES

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

3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

3.1.3 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long du chemin de Gabanne.

### ◆ VOIRIE

3.1.4 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la règlementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle ne sera pas inférieure à 6m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.

3.1.5 Les voies nouvelles devront être conçues de manière à se situer à la même hauteur que les voies existantes environnantes.

3.1.6 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de Programmation,
- de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

## 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### ◆ EAU POTABLE

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

### ◆ ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

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

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

3.2.4 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.

3.2.5 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 conforme aux dispositions de la règlementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, à l'aide le cas échéant d'ouvrage de régulation.

3.2.8 Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour.

3.2.9 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; toutefois, leur tracé peut faire l'objet d'une adaptation si cela améliore les conditions de gestion pluviale.

◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

3.2.10 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

# CHAPITRE 4
# A : ZONE AGRICOLE

**La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Ap : secteur d'enjeu Patrimonial et Paysager soumis à prescriptions particulières.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" jaune et rouge.

Cette zone est en outre concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de la délibération du Conseil Municipal du 19/08/2022.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situé dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone, aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites en zone A et secteur Ap.

1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

## 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone A et le secteur Ap :**

***Constructions***

1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone.

1.2.2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation (dans un rayon de 50 m maximum).

1.2.3 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

1.2.4 Les annexes*1* aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

1.2.5 Le nombre de projet lié aux annexes (extension/annexe neuve) aux bâtiments d'habitation, (non compris les piscines), est limité à une tous les 10 ans.

1.2.6 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.7 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

*1 Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.*

# 2 MORPHOLOGIE URBAINE

## 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Par rapport à la RD 2 : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.1.2 Pourront déroger aux articles précédents 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.

2.1.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

2.2.2 Pourront déroger aux articles suivants 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.

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

2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

2.3.1 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m2 de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).

2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m2 par annexe. Cette emprise concerne uniquement les bâtiments.

2.3.4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4.2 La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à 6 m mesurée au faîtage.

2.4.3 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,50 m mesurée à l'égout.

2.4.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

2.4.5 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur précédentes :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...). et les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement et le paysage agricoles.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

## Dans la zone A :

***Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole***

2.5.3 Les bâtiments d'activité agricole pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois massif.

2.5.4 Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

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

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

***Constructions nouvelles à usage d'habitation***

Forme et volume des constructions

2.5.7 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Couvertures

2.5.8 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.

2.5.9 Les matériaux de couverture seront :

- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
- La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- L'ardoise dans le cas de projet s'inspirant du style de la maison bourgeoise ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires d'aspect similaire à la tuile canal en terre cuite.

Façades et épidermes

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

2.5.11 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

2.5.12 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement

2.5.13 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

2.5.14 La couleur destinée aux menuiseries est limitée à une palette de couleur jointe en annexe du présent règlement. Les autres couleurs sont proscrites.

## Dans le secteur Ap :

***Constructions et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Dans le secteur Ap de nombreux bâtiments et éléments bâtis sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme, ils sont à ce titre à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

2.5.15 Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

2.5.16 Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2.5.17 Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

Couvertures

2.5.18 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

2.5.19 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

2.5.20 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

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

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

2.5.23 Les petits bois des menuiseries inclus à l'intérieur des doubles vitrages sont interdits.

2.5.24 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Épidermes

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

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

2.5.27 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté ; la couleur des enduits sera choisie dans la palette de teinte jointe en annexe.

2.5.28 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

2.5.29 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

2.5.30 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

***Constructions nouvelles***

2.5.31 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions suivantes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Volumétrie

2.5.32 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera préférentiellement sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Epidermes

2.5.33 Les enduits seront préférentiellement de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté ; la couleur des enduits sera choisie dans la palette de teinte jointe en annexe.

2.5.34 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, zinc, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, … est autorisé.

Couvertures

2.5.35 Les couvertures traditionnelles en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles environnants, seront privilégiées.

## Dans la zone A :

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

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

2.5.37 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## ◆ CLOTURES

2.5.38 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques comprenant éventuellement un mur de soubassement de 30cm maximum, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

**Dans le secteur Ap :**

2.5.1 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

2.5.2 Les clôtures sur limite d'emprise comme sur limite séparative devront se composer des dispositifs suivants :

- Mur ou muret de pierre naturelle,

  Ou/et

- Haie naturelle éventuellement doublée intérieurement ou extérieurement d'une clôture grillagée.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture comme indiqué ci-contre et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2.6.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

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

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales, choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

# 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ◆ ACCES

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

3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

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

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

### ◆ VOIRIE

3.1.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.6 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

## 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### ◆ EAU POTABLE

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

### ◆ ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

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

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

3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

3.2.7 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 conforme aux dispositions de la règlementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.

3.2.10 Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent intégrer un clapet anti retour.

3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

# CHAPITRE 5
# N : ZONE NATURELLE

**La zone N couvre des espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux et comprend un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zones Natura 2000 « site n°FR7200677 – Estuaire de la Gironde », « site n°FR7200683 – Marais du Haut-Médoc », zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, ZNIEFF).**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" rouge ou jaune.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de la délibération du Conseil Municipal du 19/08/2022.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situé dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone N et le secteur Np :**

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

### 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone N :**

1.2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le secteur Np :**

1.2.2 Seules sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale des sites Natura 2000 n°FR7200677 – « Estuaire de la Gironde », n°FR7200683 – « Marais du Haut-Médoc » et des zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et des milieux associés ».

- Les installations techniques et aménagements (cheminements piétons,.. ) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

### 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

## 2 MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 devront s'implanter comme suit :

2.1.1 Par rapport à la RD 2 : à 5 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.

2.1.2 Par rapport aux autres voies : à 5 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.

2.1.3 Par rapport aux fossés : en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

### 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

### 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.*

2.3.1 L'emprise au sol des occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 est limitée à 20 m2.

### 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 La hauteur maximale des occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 est limitée 3,50 mètres au faîtage.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des occupations du sol nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

2.5.1 Le projet d'aménagement devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser son insertion paysagère dans l'environnement naturel.

2.5.2 Compte tenu du caractère naturel de la zone, les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2, devront par leur hauteur, leur proportion, leur traitement, leur couleur, leur adaptation au sol, s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière et prairiale.

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

2.6.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

2.6.4 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

2.6.5 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

# 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ◆ ACCES

3.1.1 Tout accès à une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

3.1.2 Une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.1.3 Lorsque le terrain destiné à accueillir une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### ◆ EAU POTABLE

3.2.1 Non réglementé.

### ◆ ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

3.2.2 Non réglementé.

***Eaux pluviales***

3.2.3 Les eaux pluviales issues de toute occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

3.2.4 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

# 3 - ANNEXES

# 1 LEXIQUE

**Acrotère**
Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

**Annexe**
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment**
Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :**
Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

**Carports**
Un carports est un abri couvert, généralement ouvert sur les côtés, sous lequel on range les voitures.

**Construction**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.

**Équipement collectif**
Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types :

-**équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...

**-équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles..

**Extension**
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitation ou logement collectif :**
Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Hauteur**
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Modénature**
Les modénatures correspondent aux éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

**Piscines couvertes et non couvertes**
Les piscines couvertes correspondent à celles qui disposent d'un abri fixe et/ou celles dont la couverture dépasse 1,80 m de hauteur.
En ce qui concerne les piscines couvertes : la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 m. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.
En ce qui concerne les piscines de plein-air : ni le bassin, ni la terrasse périphérique, ni les margelles ne constituent de surface de plancher.

**Voies ou emprises publiques**
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# 2 NUANCIER DE COULEURS

## *Teintes des enduits de façades et des murs sur emprise publique*

Blanc

Blanc cassé

Beige

Pierre clair

Pierre foncé

Gris perle

Cendre beige foncé

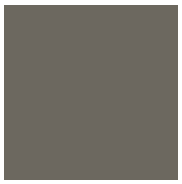
Cendre beige clair

Beige clair

## *Teintes des bardages en métal*

**LES GRIS-NOIRS**

RAL 7016


RAL 7039

RAL 7022

RAL 9011

**LES BLEUS**

RAL 5010

RAL 5022

**LES BRUNS**

RAL 8000

RAL 8008

## *Teintes des menuiseries*

**LES BLANCS**

RAL 9001 RAL 9010 RAL 1021 (jaune colza)

**LES VERTS**

RAL 6011 RAL 6021 RAL 6025 RAL 6028

**LES GRIS**

RAL 7016 RAL 7030 RAL 7031 RAL 7032 RAL 7033

RAL 7036 RAL 7037 RAL 7039 RAL 7042

**LES BRUNS**

RAL 1019 RAL 7002 RAL 7006 RAL 8025

**LES ROUGES**

RAL 8012 RAL 3004 RAL 3005 RAL 3011

# 3 DISPOSITIONS LOI PAYSAGE

## Rappel

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur , pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable(1) et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; les prescriptions de nature à atteindre cet objectif sont développées ci-après, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable[1].

## Prescriptions générales

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- 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.

## 1 - Les châteaux

### > Prescriptions spécifiques

- 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.).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.

[1] La déclaration préalable est une autorisation qui est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance.

- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- 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.

## 2 - Les maisons bourgeoises

### > Prescriptions spécifiques

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.

- Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une chartreuse, le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, etc.).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- 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.

## 3 - Les échoppes et les maisons

### > Prescriptions spécifiques

Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

- La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de la construction. Dans ce cas, les toitures à la Mansart sont proscrites.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'ils portent atteinte à la composition générale de la façade principale. Dans le cas contraire, les nouveaux percements doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales. En particulier, les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.
- L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière.

## 4 - Les édifices agricoles

### > Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres dans une structure par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel, historique (hangar agricole, remise, étable, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.) s'ils existent.

- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- La surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- La surélévation d'un chai, lorsqu'il est isolé, ne peut être partielle et doit être réalisée sur la totalité de la construction en respectant les inclinaisons de pentes de toiture d'origine.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants à l'intérieur d'un chai, la redivision des baies de proportion d'origine sera interdite.

# 4 LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

**PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES**

*Renouée du Japon (Reynoutria japonica)*

*Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)*

*Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)*

*Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)*

*Vergerette du Canada (Conyza canadensis)*

*L'herbe de la Pampa*

# 5 PALETTE VEGETALE

Dans le cadre d'une politique de développement durable, voici une liste de végétaux classés par secteur, adaptés aux caractéristiques pédologiques et visant à favoriser l'intégration paysagère des projets dans le territoire.

## QUADRANT SUD DU BOURG

Essences adaptées aux milieux humides ou desséchant.

- ***PLANTATIONS ARBOREES***

***> bande paysagère le long des voies***

- Chêne des marais : Quercus palustris
- Frênes : Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : Prunus spinosa

- ***PLANTATIONS ARBUSTIVES***

***> haies arbustives***

- Saules : Salix rosmarinifolia, Salix repens
- Viornes : Viburnum lantana,
- Bourdaine : Rhamnus frangula
- Sureau : Sambucus nigra
- Noisetier : Corylus avellana
- Cornus sp
- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Prunelier : Prunus spinosa

**QUADRANT NORD DU BOURG**

Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sècheresse, adaptées aux sols sablo-graveleux

- ***PLANTATIONS ARBOREES***

***> en boisement mélangé***

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur , Quercus suber
- Châtaignier : Castanaea sativa
- Platane commun : Platanus acerifolia
- Noyer : Juglans sp
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

- ***PLANTATIONS ARBUSTIVES (clôtures végétales)***

- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Fusain : Euonymu europaeus
- Charme : Carpinus betulus (charmille)
- Viorne : Viburnum tinus
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : Prunus lusitanica
- Troène commun : Ligustrum vulgare