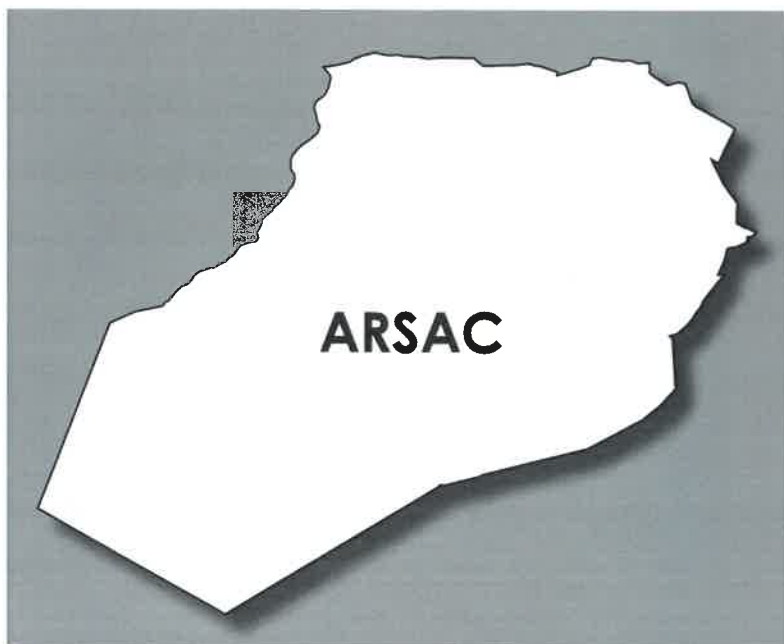




COMMUNE D'ARSAC

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PLU APPROUVÉ par délibération du Conseil Municipal : Le 03 Novembre 2016

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du 17 juillet 2019*

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
du 06 MAI 2019 au 05 JUIN 2019

PLU MODIFIE
par délibération du Conseil Municipal
du 17 JUILLET 2019



Architectes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Urbanistes D.E.S.S.

Tél : 05 56 29 10 70

Affaire n°18-17e

Paysagistes D.P.L.G.

Mail : contact@agencemetaphore.fr



Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	7
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	15
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	25
CHAPITRE 4 - ZONE UD.....	35
CHAPITRE 5 - ZONE UE.....	44
CHAPITRE 6 - ZONE UY	49
CHAPITRE 7 - ZONE 1AU.....	57
CHAPITRE 8 - ZONE 1AUK	68
CHAPITRE 9 - ZONE 1AUUY	73
CHAPITRE 10 - ZONE 2AUUY	83
CHAPITRE 11 - ZONE A	87
CHAPITRE 12 - ZONE N	95
TITRE III. ANNEXE	105

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Règlement national d'urbanisme :

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 12 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, centre-bourg ancien.
- la zone UB, quartiers anciens traditionnels.
- la zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.
- la zone UD, secteurs d'urbanisation de faible densité.
- la zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- la zone UY destinée aux activités économiques et commerciales de la ZA Chagneau.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée avec un secteur 1AUh destiné aux activités hôtelières et à un secteur 1AUd destiné notamment à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- la zone 1AUK, terrains affectés à la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) dans le cadre de la reconversion des anciennes gravières.
- la zone 1AUY, destinée aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées.
- la zone 2AUY, terrains insuffisamment équipés destinés à l'extension à long terme de la ZA de Chagneau.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Aot destiné aux châteaux viticoles et aux activités oeno-touristiques et un secteur Apv destiné à la centrale photovoltaïque associée à la restauration d'une ferme agricole.
- 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 destiné aux activités nautiques et un secteur Nt destiné aux activités hôtelières et aux économiques liées à la valorisation du vin et à l'oenotourisme

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).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA, centre-bourg ancien.

Rappels :

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- 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

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 -** Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.
- 1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

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

Constructions

- 2.1 -** La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

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

◆ ACCES

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

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

◆ VOIRIE

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

3.4 - L'emprise des voies nouvelles doit être de 6 m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

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

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

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

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

6.3 - Toutefois, les constructions nouvelles pourront respecter un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- Le terrain présente une façade sur rue, soit d'une largeur inférieure à 4 m, soit d'une largeur supérieure à 25 mètres.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

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

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus).

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

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du 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 sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12,50 m au faîtage et à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

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

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

10.4 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : $(h \leq 2d)$.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Extension ou transformation de constructions existantes

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

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

11.4 - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

Constructions anciennes de type traditionnel*Couvertures*

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

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

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

Façades

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

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

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

Epidermes

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

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

Constructions nouvelles

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

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

Couvertures

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

Façades

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

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

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

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

11.23 - Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants.

Epidermes

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

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

◆ CLOTURES

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

11.30 - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

11.31 - Pour les constructions existantes non implantées à l'alignement des voies, seules sont autorisées, sur limite d'emprise publique, les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est inférieure à 0,80 m.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

◆ ACTIVITES

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

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

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

◆ AUTRES CAS

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB, quartiers anciens traditionnels.

Rappels :

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- 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

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 -** Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.
- 1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

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

- 2.1 -** Non réglementé.

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

◆ **ACCES**

- 3.1 -** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

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

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

3.5 - 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

3.6 - 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.

3.7 - L'emprise des voies nouvelles doit être de 6 m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. 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). 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 un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

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

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

6.1 - Par rapport à la RD 208 : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

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

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

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

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

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

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

7.3 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.4 - Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 3 mètres de ses limites.

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

7.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus).

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir 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 sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions et aux reconstructions après sinistre des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

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

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, excepté dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à celle-ci.

10.4 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ($h \leq 2d$).

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

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des quartiers anciens traditionnels.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions existantes

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

Constructions anciennes de type traditionnel***Couvertures***

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

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

11.8 - 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, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

Constructions nouvelles

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

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

Couvertures

11.13 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Façades

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

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

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

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

Epidermes

11.18 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

11.19 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les enduits traditionnels seront de teinte claire (pierre de Gironde, sable, crème, ivoire). Les couleurs complémentaires à celles utilisées pour les enduits traditionnels devront être employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

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

◆ CLOTURES

11.24 - 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.

➤ Sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur sera au maximum de 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille ou d'éléments à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les grilles, grillages ou treillages métalliques n'excédant pas 1,80 m de hauteur et pouvant être doublés d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur est inférieure à 2 m.

➤ En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Afin d'assurer l'intimité des jardins, les clôtures pourront être traitées avec des parois opaques ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures en bois disposées verticalement (planches ou clôtures girondines) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

Dans les opérations de lotissement et sur limite d'emprise publique, un seul type de clôture sera autorisé pour l'ensemble des lots.

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

11.25 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

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

12.3- Il est exigé 2 emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

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

◆ ACTIVITES

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

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

◆ AUTRES CAS

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

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

13.4 - Le retrait de 6 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.5 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : *« si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ... ».*

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire

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

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

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

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- 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

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 -** Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.
- 1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

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

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

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

◆ ACCES

- 3.1 -** Toute division ayant pour objet de détacher un ou plusieurs lots constructibles et desservie par une seule et même bande d'accès ou servitude de passage est interdite.
- 3.2 -** La création d'un accès à une nouvelle habitation sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.3 -** Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4 m de large minimum et 50 m de long maximum.
- 3.4 -** Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul terrain au maximum.
- 3.5 -** Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.6 -** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.7 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.8 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- 3.9 -** L'emprise des voies nouvelles doit être de 6 m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.10 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 -** En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. 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). 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 un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Par rapport à la Laurina : les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 15 m de la limite du cours d'eau.

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

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

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

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

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.2 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

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

7.4 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.5 - Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 3 mètres de ses limites.

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

7.7 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

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

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir 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 sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions et aux reconstructions après sinistre des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

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

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, excepté dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

10.4 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ($h \leq 2d$).

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

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions existantes

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

Constructions anciennes de type traditionnel***Couvertures***

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

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

11.8 - 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, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

Constructions nouvelles

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

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

Couvertures

11.13 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.14 - Les tuiles bétons de couleur grise anthracite ou noire disposées conformément aux règles de l'Art sont admises.

Façades

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

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

Epidermes

11.17 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

11.18 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les enduits traditionnels seront de teinte claire (pierre de Gironde, sable, crème, ivoire). Les couleurs complémentaires à celles utilisées pour les enduits traditionnels devront être employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

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

◆ CLOTURES

11.23 - 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.

➤ Sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur sera au maximum de 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille ou d'éléments à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les grilles, grillages ou treillages métalliques n'excédant pas 1,80 m de hauteur et pouvant être doublés d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur est inférieure à 2 m.

➤ En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Afin d'assurer l'intimité des jardins, les clôtures pourront être traitées avec des parois opaques ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures en bois disposées verticalement (planches ou clôtures girondines) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

Dans les opérations de lotissement et sur limite d'emprise publique, un seul type de clôture sera autorisé pour l'ensemble des lots.

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

11.24 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE UC12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

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

12.3- Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

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

◆ ACTIVITES

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

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

◆ AUTRES CAS

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

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

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

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

13.7 - Le retrait de 6 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.8 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : « si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ... ».

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 4 - ZONE UD

La zone UD, secteurs d'urbanisation de faible densité

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

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

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

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- 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

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 -** Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.
- 1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

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

ARTICLE UD3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 -** Toute division ayant pour objet de détacher un ou plusieurs lots constructibles et desservie par une seule et même bande d'accès ou servitude de passage est interdite.
- 3.2 -** La création d'un accès à une nouvelle habitation sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.3 -** Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4 m de large minimum et 50 m de long maximum.
- 3.4 -** Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul terrain au maximum.
- 3.5 -** Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.6 -** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.7 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.8 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- 3.9 -** L'emprise des voies nouvelles doit être de 6m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.10 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 -** 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). 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 un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport à la RD 1 : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum de l'axe de la RD 1.

6.2 - Par rapport à la RD 105 E1 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

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

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

ARTICLE UD7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 m.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

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

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la surface du terrain.

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

ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir 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 sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions et aux reconstructions après sinistre des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

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

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions existantes

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

Constructions anciennes de type traditionnel*Couvertures*

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

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

11.8 - 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, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

Constructions nouvelles

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

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

Couvertures

11.13 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

11.17 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

11.18 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les enduits traditionnels seront de teinte claire (pierre de Gironde, sable, crème, ivoire). Les couleurs complémentaires à celles utilisées pour les enduits traditionnels devront être employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

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

◆ CLOTURES

11.23 - 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.

➤ **Sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur sera au maximum de 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille ou d'éléments à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les grilles, grillages ou treillages métalliques n'excédant pas 1,80 m de hauteur et pouvant être doublés d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur est inférieure à 2 m.

➤ **En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Afin d'assurer l'intimité des jardins, les clôtures pourront être traitées avec des parois opaques ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures en bois disposées verticalement (planches ou clôtures girondines) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

Dans les opérations de lotissement et sur limite d'emprise publique, un seul type de clôture sera autorisé pour l'ensemble des lots.

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE UD12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

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

12.3 - Hors opérations d'aménagement ou groupes d'habitation, il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

◆ ACTIVITES

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

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

◆ AUTRES CAS

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

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

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

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

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

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

13.8 - Le retrait de 6 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.9 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : « *si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ...* ».

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 5 - ZONE UE

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

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

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Rappels :

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

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, telles que les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- 1.2 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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

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

Constructions

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

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

◆ **ACCES**

- 3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

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

3.4 - L'emprise des voies nouvelles doit être de 6m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

4.3 - 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). 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 un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 - Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

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

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

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

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 m.

7.1 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

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

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du 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 sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

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

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

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

13.5 - Le retrait de 6 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.6 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : *« si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ... »*.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE UY

La zone UY destinée aux activités économiques et commerciales de la ZA Chagneau.

Rappels :

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

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.5 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.7 - Les terrains de camping et de caravanning.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 80 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations classées

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

Divers

- 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone.

ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

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

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

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

◆ VOIRIE

3.4 - Les voies 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.

3.5 - L'emprise des voies nouvelles doit être de 6m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - 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). 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 un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport à la future déviation : les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait de 60 m minimum par rapport à l'axe de la future déviation.

6.2 - Par rapport à la RD 1 : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 8 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

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

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

ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

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

ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

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

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

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions nouvelles

Volume

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

Couvertures

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

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

Façades

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

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

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

Epidermes

11.6 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

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

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

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

Couleurs

11.8 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ **CLOTURES**

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

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

ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées. Ces plantations à réaliser correspondent à une bande boisée le long de la future déviation qui sera traitée sous la forme de boisements champêtres composés d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE UY15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 7 - ZONE 1AU

La zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée

Rappels :

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

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

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

Constructions

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

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

1.4 - Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt.

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

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.7 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.8 - Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.

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

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

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers suivants :

Dans le secteur du Prince Nord :

- Création d'un espace public engazonné et boisé de 15m minimum le long de la voie nouvelle située à l'Ouest du secteur et de l'Avenue du lac.

Dans le secteur de Pénide

- Création d'un espace public engazonné et boisé de 10m minimum le long de l'Avenue de Ligondras.
- elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

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

Constructions

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

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

Dans le secteur 1AUh :

2.5 - Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles intègrent dans leur programme des constructions destinées à un usage d'hôtellerie,
- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,

Constructions

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

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

Dans le secteur 1AUs :**2.8 -** Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 80% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

Constructions

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

2.10 - 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.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, ces accès pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise des voies.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

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

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

3.6 - 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.

3.7 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 208 et de la RD105E1.

◆ VOIRIE

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

3.9 - L'emprise des voies nouvelles doit être de 6m au minimum et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

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

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

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

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

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

3.13 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur du Prince Nord

- Voie primaire, emprise 15 m minimum avec points de passage A et B.
- Voie secondaire, emprise 14 m minimum

Dans le secteur de Pénide

- Voie primaire, emprise 15 m minimum avec points de passage C et D.
- Voie secondaire, emprise 12 m minimum avec point de passage E.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

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

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

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

Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 - Par rapport à RD 208 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD 208. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 15 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport à RD 105^{E1} : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD 105^{E1}. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 5 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - Par rapport aux autres voies publiques ou privées et aux emprises publiques :

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

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

Dans le secteur 1AUh :

6.5 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

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

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

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

7.1 - Sur des parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 6 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

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

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

7.5 - Quelle que soit la largeur de la parcelle : les constructions y compris les avant-toits, et leurs bâtiments annexes ainsi que les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative arrière.

7.6 - Dans tous les cas, lorsque les limites sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 3 mètres de ses limites.

Dans le secteur 1AUh :

7.7 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

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

7.9 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

9.2 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

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

Dans le secteur 1AUh :

9.4 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

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

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

Dans le secteur 1AUh :

10.4 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout et à 12 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 9 m à l'acrotère.

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

◆ **OBJECTIFS**

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

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

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

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

Constructions nouvelles

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

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3 - Les tuiles bétons de couleur grise anthracite ou noire disposées conformément aux règles de l'Art sont admises.

Façades

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

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

Epidermes

11.6 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

11.7 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les enduits traditionnels seront de teinte claire (pierre de Gironde, sable, crème, ivoire). Les couleurs complémentaires à celles utilisées pour les enduits traditionnels devront être employées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

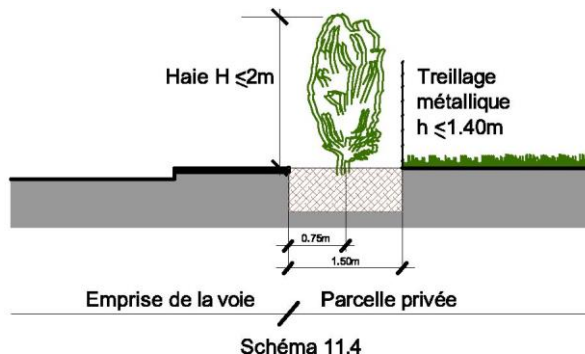
11.12 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également être traités à base de bardages ou clins en bois de teinte naturelle ou de matériaux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

◆ CLOTURES

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

11.14 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.15 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.



ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

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

Constructions à usage d'habitation individuelle :

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

Constructions à usage d'habitation collective :

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

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

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

Hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum 1 place par chambre.

Bureaux - Artisanat - Commerces :

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

Autres cas :

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

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

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

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

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

13.2 - Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 15 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 15 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

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

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

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

13.6 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.7 - Les arbres et arbustes existants dans les bandes déterminées par les retraits de 15 m par rapport aux limites d'emprise publique de la voie nouvelle Ouest, de l'Avenue du lac et de l'Avenue de Ligondras seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

13.8 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les bandes boisées :

Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

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

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

15.2 - Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 8 - ZONE 1AUK

La zone 1AUK, terrains affectés à la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) dans le cadre de la reconversion des anciennes gravières.

Rappels :

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

ARTICLE 1AUK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 -** Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AUK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) à condition qu'elles soient liées à un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).
- 2.2 -** Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à condition que leur nombre ne dépasse pas 20 HLL/ha.
- 2.3 -** Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) à condition que leur surface ne dépasse pas 40m².
- 2.4 -** Les constructions à usage d'établissements commerciaux à condition qu'ils soient liés à un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 2.5 -** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et indispensable au bon fonctionnement de l'établissement.
- 2.6 -** 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.

ARTICLE 1AUK3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

ARTICLE 1AUK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - 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. 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).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 1AUK5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AUK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent être implantées comme suit :

6.1 - Les constructions ou installations devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies communales.

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

ARTICLE 1AUK7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 10 m de l'unité foncière du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

ARTICLE 1AUK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

ARTICLE 1AUK9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUK10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 8 m.

10.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface n'excède pas 20 m², ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE 1AUK11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

11.2 - Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution (PVC par exemple) quelle que soit la couleur.

11.3 - Les toitures seront traitées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire ou en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution (bardeaux bitumineux par exemple) quelle que soit sa couleur.

◆ CLOTURES

Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires ou sollicitées, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier.

11.4 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.5 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE 1AUK12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.

ARTICLE 1AUK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.5 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 15 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

ARTICLE 1AUK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AUK15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUK16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 9 - ZONE 1AU

La zone 1 AU, destinée aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la future déviation, un recul minimum de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels :

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.3 -** Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.5 -** Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.6 -** L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.7 -** Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Opérations d'aménagement*

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

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

Constructions

2.3 - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.5 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 80 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

2.6 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Installations classées pour l'environnement

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

Divers

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou de profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

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

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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

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

3.4 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la future déviation.

◆ VOIRIE

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

3.6 - Les voies nouvelles desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3.7 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.8 - 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.

3.9 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

3.10 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

- Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage F et G.

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

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

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

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

4.3 - 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). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

4.9 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisés en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

4.10 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

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

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

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 - Par rapport à la future déviation : les constructions devront être implantées obligatoirement à l'alignement déterminé par un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 40 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport à RD 1 : les constructions devront être implantées obligatoirement à l'alignement déterminé par un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 15 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 8 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

6.4 - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

6.5 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes conformément à l'article 13.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

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

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

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

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

ARTICLE 1AU Y11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la future déviation qui constitue l'une des entrées de l'agglomération d'Arsac.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

Constructions nouvelles*Volume*

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

Couvertures

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

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

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

Façades

11.4 - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.5 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

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

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

11.6 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (de teinte gris - RAL souris 7031), elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

En façade sur l'emprise paysagère publique située au bord de la future déviation, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

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

b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés de teinte verte - RAL 6011 sur poteaux ou profils en fer T et U, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur ; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Les clôtures seront doublées d'une haie, conformément aux prescriptions de l'article 13.

◆ ENSEIGNES

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la future déviation. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée. La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7^{ème} de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

ARTICLE 1AU Y12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

13.1 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes paysagères le long de la future déviation et de la RD 1
- les boisements champêtres constituant la limite Sud-Est de l'opération
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

13.2 - La bande paysagère le long de la future déviation : Cette bande d'une emprise de 40m sera engazonnée et plantée sous la forme d'un filtre boisé avec des arbres et arbustes indigènes aux formes naturelles (pins, chênes,...).

13.3 - La bande paysagère le long de la RD 1 : Cette bande d'une emprise minimum de 15m sera engazonnée et plantée d'une haie champêtre discontinue avec des arbres et arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

13.4 - Les boisements champêtres constituant la limite Sud-Est de l'opération : La limite Sud-Est de l'opération (limite communale avec le Pian Médoc) sera traitée sous la forme d'une bande boisée d'une emprise minimum de 50m composée de boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

13.5 - Les plantations d'alignement le long des voies de desserte : Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies sera traitée de façon dissymétrique, un côté sera engravé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "rural".

13.6 - Les espaces privatifs : Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Pour les lots situés le long de la voie interne, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes).

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

13.8 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.9 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 10 - ZONE 2AUY

La zone 2AUY, terrains insuffisamment équipés destinés à l'extension à long terme de la ZA de Chagneau

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la future déviation, un recul minimum de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels :

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

ARTICLE 2AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux 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.

ARTICLE 2AUY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AUY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 4.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AUY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU Y6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 - Par rapport à la future déviation : les constructions devront être implantées obligatoirement à l'alignement déterminé par un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 30 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 8 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

6.3 - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

6.4 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 2AU Y7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes conformément à l'article 13.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 2AU Y8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU Y9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU Y10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU Y11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

ARTICLE 2AU Y12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

13.1 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes paysagères le long de la future déviation
- les boisements champêtres constituant la limite Sud-Est de l'opération
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

13.2 - La bande paysagère le long de la future déviation : Cette bande d'une emprise de 30m sera engazonnée et plantée sous la forme d'un filtre boisé avec des arbres et arbustes indigènes aux formes naturelles (pins, chênes, ...).

13.3 - Les plantations d'alignement le long des voies de desserte : Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies sera traitée de façon dissymétrique, un côté sera engravé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "rural".

13.4 - Les espaces privatifs : Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Pour les lots situés le long de la voie interne, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes).

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

13.6 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.7 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 11 - ZONE A

La zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Aot destiné aux châteaux viticoles et aux activités oeno-touristiques, et un secteur Apv destiné à la centrale photovoltaïque associée à la restauration d'une ferme agricole.

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

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1 et à la future déviation, un recul minimum de 75 m et de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Constructions

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

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

2.3 - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

2.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Aot

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

2.6 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

2.7 - Les constructions et installations nouvelles, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à condition que le projet soit lié à une activité oeno-touristique.

2.8 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif

à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Apv

2.9 - Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

2.10 - Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergements) à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole et d'être réalisés par transformation ou aménagement de bâtiments existants.

2.11 - Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

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

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

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

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

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

3.5 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

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

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

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

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

4.3 - 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). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

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

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

6.1 - Par rapport à la future déviation : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 1215^{E1}) : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.3 - Par rapport à la RD 105 E1 : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface n'excède pas 20 m²
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 m.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

◆ HAUTEUR ABSOLUE

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

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

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

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions anciennes de type traditionnel

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

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

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

11.8 - 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, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

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

Couleurs des menuiseries

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

11.12 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

11.13 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

11.14 - 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.

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

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Dans le secteur Apv :

11.18 - Non réglementé.

◆ CLOTURES

11.19 - 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, 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 quelle que soit leur hauteur.

Dans le secteur Apv :

11.20 - Non réglementé.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.3 - 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.

Dans le secteur Apv :

13.4 - Le retrait de 75m minimum par rapport à l'axe de la RD 1 et de la future déviation intégrera une bande boisée d'une emprise de 30m qui devra être traitée sous la forme d'une bande boisée composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales à port naturel (chênes, ...) qui intégrera un chemin d'entretien d'une emprise de 4m et qui sera éventuellement doublée intérieurement d'une clôture sous la forme de treillage métallique.

13.5 - Les plantations à réaliser d'une emprise de 30m par rapport à la limite séparative Sud-Est de la zone et portées sur le plan de zonage devront être effectuées et traitées sous la forme d'une bande boisée composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales à port naturel. (chênes, ...) qui intégrera un chemin d'entretien d'une emprise de 4m et qui sera éventuellement doublée intérieurement d'une clôture sous la forme de treillage métallique.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

CHAPITRE 12 - ZONE N

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 destiné aux activités nautiques et un secteur Nt destiné aux activités hôtelières et aux économiques liées à la valorisation du vin et à l'œno-tourisme.

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

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1 et à la future déviation, un recul minimum de 75 m et de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - L'extension des constructions et bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole sans limitation de surface à condition de ne pas porter atteinte au site.

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

2.3 - L'agrandissement des constructions d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.4 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m², que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

2.5 - Les locaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles d'une superficie maximale de 20 m² surface de plancher, à condition que la localisation et l'aspect de ces locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux.

2.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.7 - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m² surface de plancher liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.9 - Dans le secteur NI :

2.10 - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours de santé, zone de baignade, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m² liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Np :

2.11 - Les équipements et installations à condition d'être nécessaires aux activités nautiques ou de plaisance.

Dans le secteur Nt :

2.12 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes non agricoles à condition que le projet soit lié à une activité hôtelière ou d'hébergement de nuit et qu'il ne conduise pas à un accroissement de plus de 75 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.13 - Les constructions et les installations non agricoles liées à la valorisation du vin et à l'œnotourisme à condition, qu'elles se situent à proximité immédiate de celles-ci et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.14 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.15 - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m² surface de plancher liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

3.5 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 1, de la RD 1215^{E1} et de la future déviation.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

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

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

4.2 - 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). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1 - Par rapport à la future déviation : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 1 et RD 1215^{E1}) : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.3 - Par rapport à la RD 208 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe de la voie.

6.4 - Par rapport à la RD 105 E1 : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

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

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.3, 6.4, 6.5) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface n'excède pas 20 m².
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction y compris les avant-toits, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 m.

7.1 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface n'excède pas 20 m².
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m mesurée du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

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

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

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Constructions anciennes existantes

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

Constructions anciennes de type traditionnel***Couvertures***

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

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

Façades

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

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

Epidermes

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

11.8 - 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, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

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

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

Couleurs des menuiseries

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

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ CLOTURES

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

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

11.16 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.3 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

13.7 - Le retrait de 6 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.8 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : *« si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ... »*.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

1. ANNEXE

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le

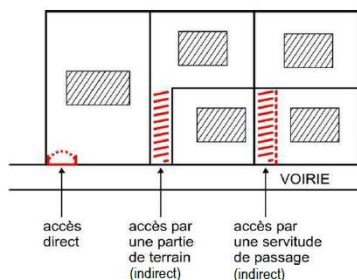


ID : 033-213300122-20190717-2019_17_07_06-DE

LEXIQUE

Accès

L'accès correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct**, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. 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.

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.

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.

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.

Egout du toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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.

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

Ce sont les éléments 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.

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.

