

BRAUD ET SAINT LOUIS



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 24/11/2010
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 25/10/2016
Dossier soumis à Enquête publique du 19/09/2017 au 19/10/2017
PLU approuvé par D.C.M. du 13/03/2018
1^{ère} modification simplifiée approuvée par D.C.C. du 20/03/2025

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 RÈGLEMENT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33 130 BEGLES

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

Céline Lemaire
architecte dplg
urbaniste dess

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



BIOTOPE, Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 6
---	-------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA	p. 11
CHAPITRE II – Zone UB	p. 19
CHAPITRE III – Zone UC	p. 29
CHAPITRE IV – Zone UE	p. 39
CHAPITRE V – Zone UK	p. 47
CHAPITRE VI – Zone UI	p. 55
CHAPITRE VII – Zone UX	p. 61
CHAPITRE VIII – Zone UY	p. 69
CHAPITRE IX – Zone 1AU	p. 77
CHAPITRE X – Zone 2AU	p. 87

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE XI – Zone A	p. 93
CHAPITRE XII – Zone N	p. 101
CHAPITRE XIII – Zone NL	p. 109

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste et prescriptions des constructions pouvant changer de destination en zone agricole en application de l'article R.151-35	p. 115
---	---------------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 131-4 à L. 131-8, L. 144-2, L. 151-2 à L. 151-36, L. 151-38 à L. 151-42, L. 151-44 à L. 151-48, L. 152-3, L. 152-9, L. 153-1 à L. 153-7, L. 153-9, L. 153-10, L. 163-3 et R. 122-2, R. 151-9, R. 151-17, R. 151-18, R. 151-20 à 151-25, R. 151-27, R. 151-28, R. 151-30 à R. 151-36, R. 151-38 à R. 151-44, R. 151-46 à R. 151-53, R. 152-1, R. 152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRAUD ET SAINT LOUIS située dans le département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

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

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

- Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

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

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

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

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- Les zones urbaines :

UA : Zone urbaine moyennement dense recouvrant le Bourg et les hameaux périphériques

UB : Zone urbaine moyennement dense en extension du Bourg

UC : Zone urbaine moyennement dense recouvrant les hameaux périphériques
UE : Zones d'équipements publics et recouvrant les espaces de l'équipement nucléaire
UK : Zone urbaine affectée aux campings.
UI : Zone d'équipement nucléaire
UX : Zone urbaine d'activités artisanales
UY : Zone urbaine d'activités artisanales et industrielles

- Les zones à urbaniser :

1AU : Zone à urbaniser à court et moyen terme

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par révision du PLU*)

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

- La zone agricole A

- La zone naturelle et forestière N

- La zone naturelle littorale NL

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans les annexes du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L153-13 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, *en application de la délibération du conseil municipal* dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles et aux remontées de nappes phréatiques.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par ces aléas.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg où sont regroupés les équipements publics de la commune et des hameaux périphériques. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel mais relativement peu dense en ordre semi continu ou discontinu, mais aussi aux zones d'extensions pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

2.1 – Non règlementé

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer,

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

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux règles définies dans les précédents alinéas.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et les limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

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

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

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

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 60%.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

toitures terrasse, que la hauteur maximale à l'acrotère soit égale à la hauteur de l'égout du toit plus 0,50m.

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien, **notamment sur les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19** devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

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

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition d'être non visibles depuis l'espace public (voirie, emprise publique, ...).

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

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

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

11.3.4 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

10.3.5 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.6 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.7 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.8 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.9 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.10 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

4 - COMMERCE, BUREAUX ET ACTIVITES ARTISANALES

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

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

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

- a minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

Les autres types de constructions autorisées :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher l'activité,
Hôtels : - 1 place par chambre,
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

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

12.2 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

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

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

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

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre les extensions du bourg. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Les règles d'implantations des constructions suivent donc des règles nécessairement moins rigoureuses qu'en zone UA, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

La zone UB compte un secteur UBi qui est inondable dans lequel le règlement du PPRI s'applique.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et à usage agricole et forestier.

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

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

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, afin de recréer les réseaux hydrauliques de la commune et de gérer l'écoulement des eaux de surface.

2.3 - En secteur UBi, l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU à conditions de démontrer que l'extension se situe au-dessus de la cote d'inondation et de produire un levé topographique de la parcelle inondable et être conforme au règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.5 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Hors agglomération :

- 6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les constructions à usage d'habitation,**
 - 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les autres types de constructions autorisées.**
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les constructions à usage d'habitation,**
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les autres types de constructions autorisées.**
 - 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les constructions à usage d'habitation,**
 - 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les autres types de constructions autorisées.**

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

En agglomération :

- 6.2 - Sur une bande d'une profondeur de 20m (bande A), les constructions doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.
 - Soit avec un recul de 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.
 - Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie par la façade principale du bâtiment.

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

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

Dans la bande A (20m) :

7.1 - Sur la première bande de constructibilité de 20 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (Bande A), les constructions doivent être implantées :

soit sur les limites séparatives,
soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera au minimum de 3 mètres.
soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans la bande B (au-delà de 20m) :

7.3 - Au-delà de 20 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage agricole, qui peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

7.4 - Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40m², situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

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

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

8.1 – Dans la bande A et dans la bande B, la distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 6 mètres.

8.2 – Les piscines non couvertes dérogent aux règles d'implantations fixées à alinéas précédent.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %, à l'exception des constructions à usage agricole existantes où l'emprise maximale sera de 70%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – Quelle que soit la bande d'implantation, la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9m au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 – **Dans la bande A**, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.3 – **Dans la bande B**, la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien, **notamment sur les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19**, devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

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

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition d'être non visibles depuis l'espace public (voirie, emprise publique, ...).

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

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

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

11.3.4 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.5 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.6 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »

- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.7 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.8 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.9 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.10 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

4 - COMMERCE, BUREAUX ET ACTIVITES ARTISANALES

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération ≥ à

200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

c – Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – La parcelle doit comporter un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

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

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques

sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UB16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre les hameaux périphériques de Braud et Saint Louis. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

La zone UC compte :

- un secteur UCi qui est inondable dans lequel le règlement du PPRi s'applique.
- Des secteurs déjà urbanisés (SDU) UCsdu dans lequel seuls les logements, les hébergements et les équipements sont autorisés en application de la loi littoral et de la loi Elan.
- Un secteur UCL dans lequel les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage de commerce, industriel, d'entrepôt et à usage forestier.

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

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

1.4 - En secteur UCsdu, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles définies dans l'article UC2

1.5 - En secteur UCL, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les habitations nouvelles sont interdites.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

2.2 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme mais sous réserve de leur conformité aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.3 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores et/ou olfactives) incompatibles avec l'habitat.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol, afin de recréer les réseaux hydrauliques de la commune et de gérer l'écoulement des eaux de surface.

2.5 - En secteur UCi, l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU à conditions de démontrer que l'extension se situe au-dessus de la cote d'inondation, de produire un levé topographique de la parcelle inondable et être conforme au règlement du PPRI.

2.6 - En secteur UCsdu, uniquement :

- les constructions nouvelles à usage de logement, d'hébergement et d'équipements.
- les annexes des habitations.
- les extensions des constructions existantes.

2.7 - En secteur UCL, uniquement l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.5 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Hors agglomération :

6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les constructions à usage d'habitation,**
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les autres types de constructions autorisées.**
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les constructions à usage d'habitation,**
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les autres types de constructions autorisées.**
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les constructions à usage d'habitation,**
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les autres types de constructions autorisées.**

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

En agglomération :

6.2 - Sur une bande d'une profondeur de 20m (bande A), les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées avec un retrait différent par rapport à l'alignement, la nouvelle construction pourra s'implanter avec le même recul que les constructions mitoyennes existantes. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie par la façade principale du bâtiment.

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

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

Dans la bande A (20m) :

7.1 - Sur la première bande de constructibilité de 20 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (Bande A), les constructions doivent être implantées :

soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative sera au minimum de 3 mètres.

soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans la bande B (au-delà de 20m) :

7.3 - Au-delà de 20 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage agricole, qui peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

7.4 - Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40m², situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

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

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

8.1 – Dans la bande A et dans la bande B, la distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 12 mètres.

8.2 – Les piscines non couvertes dérogent aux règles d'implantations fixées à alinéas précédent.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %, à l'exception des constructions à usage agricole existantes où l'emprise maximale sera de 70%.

9.3 – En **secteur UCL**, l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – Quelle que soit la bande d'implantation, la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9m au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 – **Dans la bande A**, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.3 – **Dans la bande B**, la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien, **notamment sur les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19**, devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

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

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition d'être non visibles depuis l'espace public (voirie, emprise publique, ...).

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays

- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.4 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.5 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.6 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.7 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.8 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.9 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.10 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

4 - COMMERCE, BUREAUX ET ACTIVITES ARTISANALES

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération $\geq$ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

c – Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – La parcelle doit comporter un minimum de 50% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public.

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UC15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UC16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

La zone UE compte un secteur UEi qui est inondable dans lequel le règlement du PPRI s'applique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles autorisées dans l'article UE2
- 1.2 - Les constructions d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie,
- 1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'un service public ou d'une construction ou installation d'intérêt collectif.

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

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

2.3 - En secteur UEi, l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU à conditions de démontrer que l'extension se situe au-dessus de la cote d'inondation et de produire un levé topographique de la parcelle inondable et être conforme au règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales, en tout point de la construction, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'une des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 5 mètres minimum.

7.2 – Les annexes dérogent aux règles d'implantations fixées aux alinéas précédents.

7.3 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

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

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

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

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

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 70%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

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

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale.

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

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

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

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

Nouvelles constructions

Murs

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

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

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 1 pente à minima. De plus, les toitures terrasse sont autorisées.

11.4 – La pente des toitures à pente(s) sera comprise entre 25 et 33 %. La pente des toitures terrasses sera comprise entre 2 et 7 %.

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

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

Clôtures

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

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

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Locaux annexes et techniques

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

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

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

1 place de stationnement par logement.

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

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

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.2 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

12.3 – Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le nombre de places de parking devra être compatible avec les principes d'aménagement du secteur définis.

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

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

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

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UK

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions autres que celles nécessaires à l'organisation, au fonctionnement et au gardiennage des terrains de camping et de caravanage.
- 1.2 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt.
- 1.3 - Les installations classées.
- 1.4 - Les carrières et gravières.
- 1.5 - Le stationnement isolé de caravane et le camping hors terrains aménagés.
- 1.6 - Les constructions et les opérations à usage d'activités industrielles et artisanales.
- 1.7 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions à usage agricole et sylvicole.
- 1.8 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- 1.9 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets, etc.).
- 1.10 - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier), les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence ainsi que des aires de jeu et de sport liées.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage

2.3 - Les constructions à usage d'équipement directement liées à la zone.

2.4 - Les constructions liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...) directement liées à la zone.

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ou non nécessaire à la vocation de la zone.

2.6 - Les aires de stationnement directement liées à la zone.

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

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

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

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

7.1 - Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

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

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

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6m au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

11.1.3 - Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;

- les formes et les proportions des percements ;

- les matériaux utilisés.

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Constructions neuves

a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

11.2.5 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du toit.

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,

- les plaques d'amiante-ciment,

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

b) Murs

11.2.9 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,

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

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.10 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.11 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Clôtures

11.2.12 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

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

12.1 - Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement suivantes :

- pour les constructions à usage de logement de fonction : deux places de stationnement par logement ;
- pour les terrains de camping et de caravanage : une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

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

12.3 - Toutes les aires de stationnement doivent être implantées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

12.4 - Prescriptions particulières :

- Dans les opérations ou ensembles de HLL, le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.5 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

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

13.1 - Il doit être aménagé un espace commun à usage collectif d'au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UK15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UK16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UI

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est destinée à recevoir les installations de production d'énergie électrique et leurs annexes. Le secteur UI délimite la zone industrielle du complexe électronucléaire du Blayais.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

1.1 - toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UI 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers sauf les aires de stationnement, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions, liées à l'activité de la zone, à usage :

- de bureaux,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les équipements d'infrastructure.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, et d'être intégrées à un bâtiment à usage professionnel.

2.3 - Le changement d'affectation et de destination des bâtiments existants

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 – Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 5 mètres minimum.

Nonobstant la règle ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone UI.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – Non réglementé

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions à usage de bureau, d'habitation pour le gardiennage est limitée à 5 niveaux (R+4) soit 15m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - La hauteur des autres types de constructions n'est pas réglementée.

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

L'aspect extérieur des constructions devra permettre leur bonne intégration dans le site, en fonction des spécificités techniques de l'activité projetée.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents doivent être teintés dans la masse ou bien recouverts d'un enduit de ton neutre.

Des dispositions différentes pourront être exceptionnellement autorisées.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées :

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.2 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

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

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Des espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Les haies doivent masquer les stockages extérieurs.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UI15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UI16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs d'activités dans le bourg de Braud : ESAT et scierie. La vocation de la zone UX est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination artisanale.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination industrielle ou d'hébergement hôtelier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.
- Et d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UX 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 - Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents sont autorisées à condition de respecter la règle édictée dans l'alinéa précédent.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et les limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

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

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

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

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

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

Murs.

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

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

Revêtement des façades.

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

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

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que celle définie pour les bardages.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Forme.

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

Ouvertures dans le plan de la toiture

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

Souches de cheminées et ouvrages techniques

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

Clôtures

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

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

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher dédiée à l'activité.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de bureau,
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

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

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 11.2.

12.5 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette.

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

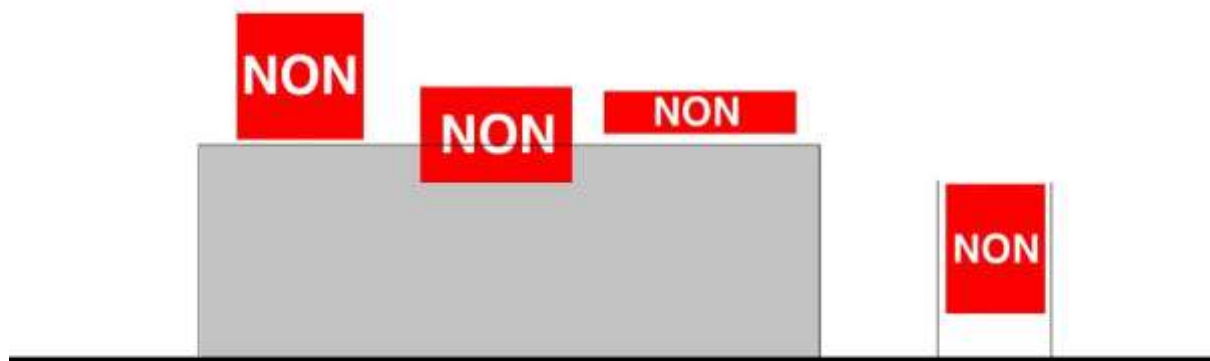
ARTICLE UX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

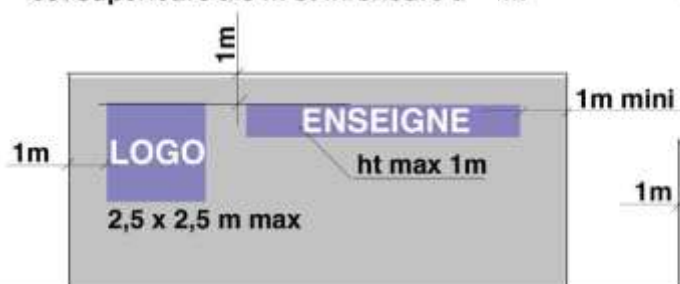
ARTICLE UX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

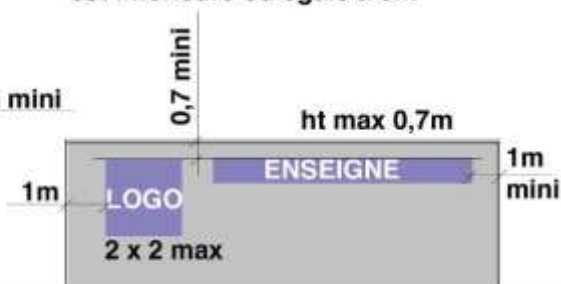
ENSEIGNES EN SECTEUR ARTISANAL OU INDUSTRIEL
Position ou Implantation des enseignes interdite



Bâtiment dont la hauteur est supérieure à 5 m et inférieure à 8 m



Bâtiment dont la hauteur est inférieure ou égale à 5m



largeur maxi 1m
hauteur totem maxi
3m



CHAPITRE VIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la zone d'activités entre le bourg de Braud et les Alains. La vocation de la zone UY est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination industrielle et artisanale.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

La zone UY compte un secteur UYi qui est inondable dans lequel le règlement du PPRI s'applique.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.
- Et d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

2.2 - En secteur UYi, l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU à conditions de démontrer que l'extension se situe au-dessus de la cote d'inondation et de produire un levé topographique de la parcelle inondable et être conforme au règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 - Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents sont autorisées à condition de respecter la règle édictée dans l'alinéa précédent.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et les limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

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

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une

démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

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

Murs.

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

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

Revêtement des façades.

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

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

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que celle définie pour les bardages.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Forme.

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

Ouvertures dans le plan de la toiture

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

Souches de cheminées et ouvrages techniques.

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

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

Clôtures

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

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

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

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.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher dédiée à l'activité.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de bureau,
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

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

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 11.2.

12.5 - Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette.

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

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

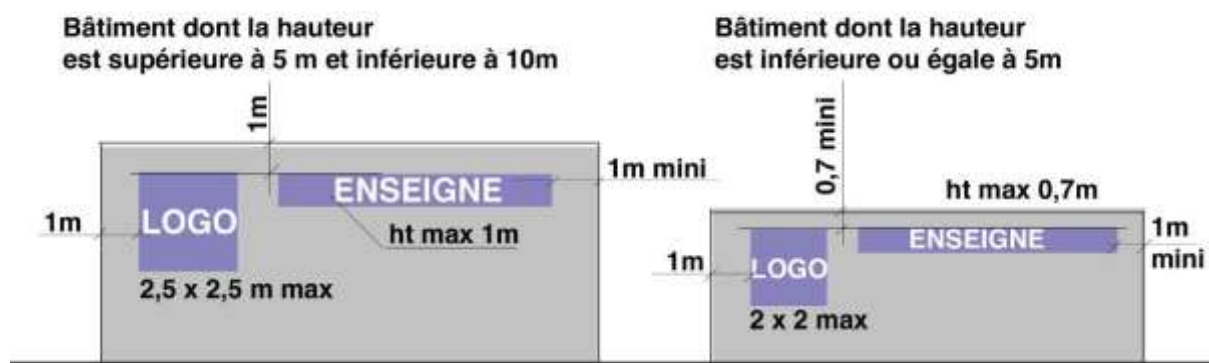
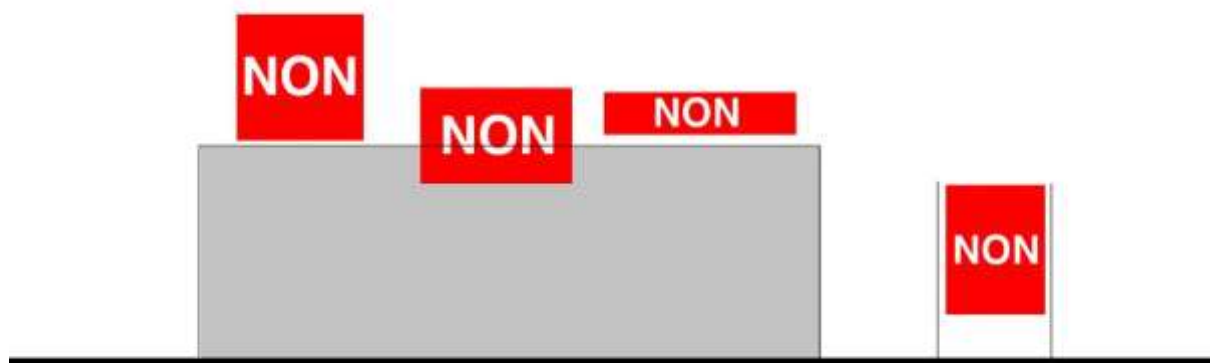
ARTICLE UY15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UY16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

ENSEIGNES EN SECTEUR ARTISANAL OU INDUSTRIEL
Position ou Implantation des enseignes interdite



CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

On distingue :

- - un secteur 1AUe à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- - **un secteur 1AUi et un secteur 1AUei qui sont inondables dans lesquels le règlement du PPRI s'applique.**

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.

1.2 – Les constructions à usage agricole

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

1.5 - **En secteur 1AUe**, les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole et forestier.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et/ou de bureau à condition que :

L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux,

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

2.2 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

2.3 – **En secteur 1AUe**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais strictement limitées :

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

2.4 - **En secteur 1AUei et 1AUi**, l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU à conditions de démontrer que l'extension se situe au-dessus de la cote d'inondation et de produire un levé topographique de la parcelle inondable et être conforme au règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

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

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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.

Eaux pluviales

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

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

4.5 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - DECHETS MENAGERS

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans Objet.

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

6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être édifiées à **5m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

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

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux règles définies dans les précédents alinéas.

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

1 – En secteur 1AUe :

7.1 – Les constructions pourront être implantées :
soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
soit à 3m minimum des limites séparatives.

2 – Dans le reste de la zone :

7.2 – **Dans la bande A d'une profondeur de 20m**, les constructions doivent être implantées soit :

- sur les limites séparatives,
- sur l'une des limites séparatives,

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

- à 3m minimum des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et les limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 mètres.

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

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

7.5 – **Dans la bande B**, au-delà des 20m de profondeur, les constructions doivent être implantées 3 3m des limites séparatives.

7.6 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

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

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

8.2 – Non réglementé dans le secteur 1AUe

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

1 – En secteur 1AUe :

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

2 – Dans le reste de la zone :

10.2 – **Dans la bande A**, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.3 – **Dans la bande B**, la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

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

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises.

- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.7 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.8 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.9 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.10 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.11 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

4 - BUREAUX

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- a minima 2 places de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doit être traité : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

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

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

c – Base de calcul de la place ou de l'aire de stationnement

Place dédié à l'emplacement d'un véhicule :

Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

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

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

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

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

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...)

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE X: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

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

2.2 - L'extension constructions existantes.

2.3 - Les annexes des constructions existantes à condition d'être liés aux constructions autorisées.

2.4 - Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de leur nécessité

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

3.1 – Non réglementé.

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

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

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

- 25 mètres par rapport à l'axe des R.D. 136 et 255, pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres par rapport à l'axe des R.D. 136 et 255, pour les autres types de constructions autorisées.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 136^{E3}, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 136^{E3}, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 135 et 136^{E1}, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 135 et 136^{E1}, pour les autres types de constructions autorisées.

6.2 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 5 mètres minimum.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

11.1 – Non réglementé

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

12.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Non réglementé

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur particulier :

- un secteur Ap correspondant à une zone agricole protégée en raison de la zone Natura 2000 et des zones humides protégées
- **un secteur Ai inondable dans lequel le règlement du PPRI s'applique.**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

1.2 - En secteur Ap, toute nouvelle construction.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent se réaliser :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants,
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2.2 – Le changement de destination des constructions, identifiées sur le plan de zonage et en annexe 2 du présent règlement, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m².

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.5 – En secteur Ai, en fonction de la zone du PPRI, les constructions autorisées par le règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.7 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

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

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les constructions à usage d'habitation**,
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les autres types de constructions autorisées**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les constructions à usage d'habitation**,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les autres types de constructions autorisées**.
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les constructions à usage d'habitation**,
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les autres types de constructions autorisées**.

6.2 – En agglomération, les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres, par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.3 – En agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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

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

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

7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

7.2 – Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

8.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

8.2 - Deux constructions autorisées non agricole (à usage d'habitation), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes non incorporés à la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

9.2 – L'emprise au sol des constructions autorisée autre qu'à usage agricole sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les annexes et les piscines et les constructions autorisées ne devront pas dépasser 10 % de la surface du terrain d'assiette.

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

L'emprise des annexes constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à de moins de 25m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

10.4 – La hauteur des annexes de moins de 25m² non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50m à l'égout du toit,
- 3,50m au faîtage si ce faîtage est implanté sur la limite séparative.

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

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Constructions existantes

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien, **notamment sur les bâtiments recensés au titre de l'article L. 151-13**, devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

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

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition d'être non visibles depuis l'espace public (voirie, emprise publique, ...).

Constructions nouvelles

Murs

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

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

Toitures

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

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

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

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

Clôtures

11.2.9 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,60 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Bâtiments annexes

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

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

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs.

11.2.12 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.2.13- seront interdits:

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

Revêtement des façades.

11.2.14 - Les revêtements de façades seront mats.

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

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

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

Toitures

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

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

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

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

12.1 – Non règlementé

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

13.1 – Non règlementé

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE XII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend également :

- un secteur Ne qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **un secteur Ni inondable dans lequel le règlement du PPRI s'applique.**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m² de surface de de plancher.

Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à **une fois 20%** de cette surface de plancher et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.2 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif.

2.3 – En secteur Ni, en fonction de la zone du PPRI, les constructions autorisées par le règlement du PPRI.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément

aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.7 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

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

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les constructions à usage d'habitation**,
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255, pour les autres types de constructions autorisées**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les constructions à usage d'habitation**,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}, pour les autres types de constructions autorisées**.
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}, pour les constructions à usage d'habitation**,

- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}**, pour les autres types de constructions autorisées.

6.2 – **Sur l'ensemble de la zone**, les constructions annexes aux habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques autres que celles définies à l'alinéa précédent.

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

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

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

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

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

8.1 - Deux constructions autorisées non agricole (habitation, ...), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 - L'emprise au sol sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les annexes et les piscines et les constructions autorisées ne devront pas dépasser 10 % de la surface du terrain d'assiette.

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

L'emprise des annexes constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à de moins de 25m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions autorisées sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

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

10.3 – La hauteur des annexes de moins de 25m² non incorporés à la construction principale est limitée à :

- 3,50m à l'égout du toit,
- 3,50m au faîtage si ce faîtage est implanté sur la limite séparative.

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

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

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

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

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

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

Constructions existantes

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien, **notamment sur les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-13**, devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;

- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition d'être non visibles depuis l'espace public (voirie, emprise publique, ...).

Murs

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

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

Toitures

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

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

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

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

Clôtures

11.2.9 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,60 m de hauteur.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Bâtiments annexes

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

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

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

12.1 – Non règlementé

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

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

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

13.3 - Les défrichements sont interdits.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NL

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

ARTICLE NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article NL 2.

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

Sont autorisés en application du deuxième alinéa de l'article L.121-23 et suivants, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.1 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2.2 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

2.3 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

2.4 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2.5 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 2.1, 2.2 et 2.4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

1 - ACCES

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

2 - VOIRIE

3.3 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

3.6 - Les voies en impasses de plus de 50m 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 NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

4.8 - Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

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

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255**, pour les constructions à usage **d'habitation**,
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 136 et 255**, pour les autres types de constructions **autorisées**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}**, pour les constructions à usage **d'habitation**,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 136^{E3}**, pour les autres types de constructions **autorisées**.
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}**, pour les constructions à usage **d'habitation**,
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 135 et 136^{E1}**, pour les autres types de constructions **autorisées**.

6.2 – **Sur l'ensemble de la zone**, les constructions annexes aux habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques autres que celles définies à l'alinéa précédent.

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

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

9.1 – Non réglementé

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

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

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE NL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE NL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE NL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

ANNEXE 1

Liste et prescriptions des constructions pouvant changer de destination en zone agricole en application de l'article R.151-35

Numéro	Illustration
1	 Lieu-dit Marquet Sud, Parcelle D 0254 Par sa configuration, ce bâti ancien disposait à la fois des destinations agricoles et d'habitation. Ce bâti est situé en secteur agricole. La vocation agricole est néanmoins aujourd'hui abandonnée. En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement. Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne ayant perdu la vocation sa vocation agricole. Si une extension est prévue, elle devra respecter la hauteur et la volumétrie du volume existant le plus important de la construction recensée. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

2



Lieu-dit Marquet Nord, Parcelle C 1387

Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Prescription : Réhabilitation de la partie ancienne agricole de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction identifiée. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

3	 Lieu-dit Moulin Neuf, Parcelle C 1855 Par sa configuration, ce bâti ancien est situé en secteur agricole et sa destination première était uniquement agricole. Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées. Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par des boisements garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée. En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement. Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée. Les ouvertures du rez de chaussée doivent être préservées. Les nouvelles ouvertures créées au niveau de l'espace en étage devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (rez de chaussée).
---	---

4



Lieu-dit La Borderie, Parcelle C 1892

Par sa configuration, ce bâti ancien est situé en secteur agricole et sa destination première était uniquement agricole, le long de la départementale reliant Le bourg de Braud à Azac.

Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par d'autres constructions garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de surélévation). Les ouvertures en façade doivent être préservées. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes. La partie en bardage bois peut/doit rester en bardage bois (couleur noir type séchoir). Les éventuelles ouvertures dans le toit devront éviter les chiens assis.

5



Lieu-dit La Pailerie, Parcelles 1561, 1562 et 1564

Par sa configuration, ce bâti ancien disposait à la fois des destinations agricoles et d'habitation. Bien qu'entouré pour partie de voiries et en frange sud du bourg de Braud, ce bâti est situé en secteur agricole.

La vocation agricole est néanmoins aujourd'hui abandonnée et le bâti dispose d'un projet potentiel de famille d'accueil.

La configuration du bâti ouverte permet d'accueillir le centre de valorisation des équidés de travail de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Dans ce cadre, comme dans le cas précédent, il s'agit d'actualiser et d'officialiser la destination principale de ce bâti en équipements (salle de cours, sanitaires et vestiaires, salles de réunions, logements, ...).

Par ailleurs les parcelles agricoles et la bâti appartiennent à la municipalité qui pourra donc faire en sorte d'éviter les conflits d'usage éventuels.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de surélévation). Les ouvertures en façade doivent être préservées. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes. La partie en bardage bois peut/doit rester en bardage bois (couleur noir type séchoir).



Lieu-dit Les Hérits, parcelle B 1801

6

Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Prescription : Réhabilitation de la partie ancienne agricole de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction identifiée. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

7	 Lieu-dit Le Touzinard Ouest, parcelle B 2009 Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées. Prescription : Réhabilitation de la partie ancienne agricole de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction identifiée. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.
---	---



8

Lieu-dit Les Pâques, parcelle B 2220

Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de surélévation). Les ouvertures à l'étage doivent être préservées. Les nouvelles ouvertures créées en rez de chaussée devront permettre de retrouver le rythme et les proportions des ouvertures existantes à l'étage. Les éventuelles ouvertures dans le toit devront éviter les chiens assis.

9	 Lieu-dit Ripus, parcelle C0668 Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées. En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement. Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de surélévation). Les nouvelles ouvertures créées en rez de chaussée devront permettre de retrouver le rythme, ordonnancement et les proportions des ouvertures traditionnelles. Les éventuelles ouvertures dans le toit devront éviter les chiens assis.
---	--

10	 Lieu-dit Les Loges, parcelle C0653 Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées. En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement. Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de sur élévation). Les nouvelles ouvertures créées en rez de chaussée devront permettre de retrouver le rythme, ordonnancement et les proportions des ouvertures traditionnelles. Les éventuelles ouvertures dans le toit devront éviter les chiens assis.
-----------	---

11



Lieu-dit Les Loges, parcelle C0597

Par sa configuration, ce bâti ancien est situé en secteur agricole et sa destination première était uniquement agricole.

Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par d'autres constructions garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée. Les ouvertures du rez de chaussée doivent être préservées. Les nouvelles ouvertures créées au niveau de l'espace en étage devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (rez de chaussée).

12



Lieu-dit Les Loges, parcelle C0533

Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par d'autres constructions garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne ayant perdu la vocation sa vocation agricole. Si une extension est prévue, elle devra respecter la hauteur et la volumétrie du volume le plus important de la construction identifiée. Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

13



Lieu-dit Les Loges, parcelle C2379

Par sa configuration, ce bâti ancien est situé en secteur agricole et sa destination première était uniquement agricole.

Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par des boisements garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée (pas de surélévation). Les ouvertures du rez de chaussée doivent être préservées.

Les nouvelles ouvertures créées en rez de chaussée devront permettre de retrouver le rythme, ordonnancement et les proportions des ouvertures traditionnelles. Les éventuelles ouvertures dans le toit devront éviter les chiens assis.



14

Lieu-dit Les Loges, parcelle C0526

Par sa configuration, ce bâti ancien est situé en secteur agricole et sa destination première était uniquement agricole.

Le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

Prescription : Réhabilitation de la construction ancienne qui n'est plus à vocation agricole. Le changement de destination devra être réalisé dans le volume de la construction existante, respecter la hauteur et la volumétrie de la construction recensée. Les ouvertures du rez de chaussée doivent être préservées.

Les nouvelles ouvertures créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes