

Réalisé par
METROPOLIS
10 rue du 19 mars 1962
33130 BEGLES

COMMUNE DE CARTELEGUE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Seconde modification

Notifiée le :	Approuvée le :
	4 février 2016
METROPOLIS	4





Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	8
CHAPITRE III - ZONE UX.....	13
CHAPITRE IV - ZONE UE	18
 TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 22
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	22
CHAPITRE III - ZONE 1AUx.....	27
CHAPITRE IV - ZONE 2AU	33
 TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	 36
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A	36
 TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	 40
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	40
 ANNEXE.....	 45

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone Ua recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cartelègue, affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services, aux commerces de proximité. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif ; elles doivent être envoyées dans des puisards.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en observant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE Ua7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,80 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Le parement extérieur des murs de clôtures sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

En application de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme 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 par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE Ua12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone Ub recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Cartelègue, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
Cette zone contient un secteur Uba concerné par l'assainissement non collectif.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les dépôts, et les entrepôts commerciaux non liés à une surface de vente,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension des bâtiments à usage agricole sous condition de ne pas dépasser 150m² de la surface de plancher existante ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub3 - ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone sauf le secteur Uba :

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans le secteur Uba :

Toutes les eaux usées doivent être desservies par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 137.

ARTICLE Ub7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 m.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le parement extérieur des murs de clôtures sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme 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 par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE Ub12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CHAPITRE III - ZONE UX

La zone Ux est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...),
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune voie automobile nouvelle ne pourra avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

Le Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures) devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du sol entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescription spéciale, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Article Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles doit être mis en place.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des puisards.

ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans et hors agglomération, le long de la RD253, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie. Les autres constructions autorisées doivent être édifiées à 20 mètres minimum de l'axe de cette voie.

ARTICLE Ux7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 5 mètres minimum de la construction existante.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le parement extérieur des murs de clôtures sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

En application de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme 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 par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT

1) Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : - gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m² de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

-7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 2000 m² de surface de plancher et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de surface de plancher affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de surface de plancher affectés aux commerces. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessible depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CHAPITRE IV - ZONE UE

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée aux installations et occupations liées aux équipements d'intérêts collectifs et publics.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs
- les constructions et installations liées aux activités de camping
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 m.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le parement extérieur des murs de clôtures sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme 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 par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie doit être réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointe au présent règlement.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal.
- Les carrières,
- Les dépôts,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble, et sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 02-2 du présent dossier) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute opération ou construction doit être édifiée sous réserve que :
 - les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les commerces dans la limite de 200 m2 de surface de plancher ;

- Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la surface de plancher n'excède pas 20% de la construction principale.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

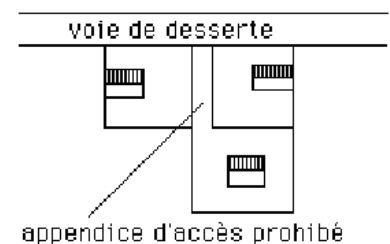
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1/ Accès particulier à une unité foncière

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice

d'accès. Aucun nouvel accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.



2/ Voies de desserte

Les voies en impasse sont interdites.

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.

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. L'aménagement de la zone doit prévoir de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible en donnant aux surfaces de ruissellement un rôle régulateur fondé sur la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. Des fossés doivent être créés et raccordés en aval vers un réseau public de collecte capable de supporter le volume supplémentaire. En cas d'impossibilité technique de création d'un réseau collectif, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en observant un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dans l'ensemble de la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol ne pourra dépasser 40%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,80 mètres.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Objectifs de qualité environnementale

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 Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sauf pour les logements sociaux. Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dispositions particulières aux équipements publics

Les places de stationnements doivent obligatoirement être traitées en surface perméable.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CHAPITRE III - ZONE 1AUx

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, destinés à accueillir des constructions à usage d'activité. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble et de la compatibilité à l'orientation d'aménagement de la pièce 2.2.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement de la pièce 2.2 du présent dossier, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
 - les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...).
- 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.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

« Le Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures) devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du sol entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescription spéciale, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès ».

Article 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles doit être mis en place.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation dans le réseau des eaux pluviales prévu à cet effet, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUx6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimal d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Dans et hors agglomération, les constructions autorisées doivent être édifiées à 25 mètres minimum de l'axe de la RD137 et à 35 mètres minimum de l'axe de la RD137 pour les constructions à usage d'habitation.

Dans et hors agglomération, le long de la RD253, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie. Les autres constructions doivent être édifiées à 20 mètres minimum de l'axe de cette voie.

ARTICLE 1AUx7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimal d'au moins 5 mètres par rapport à aux limites séparatives.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère hors éléments techniques (cheminée, antenne).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

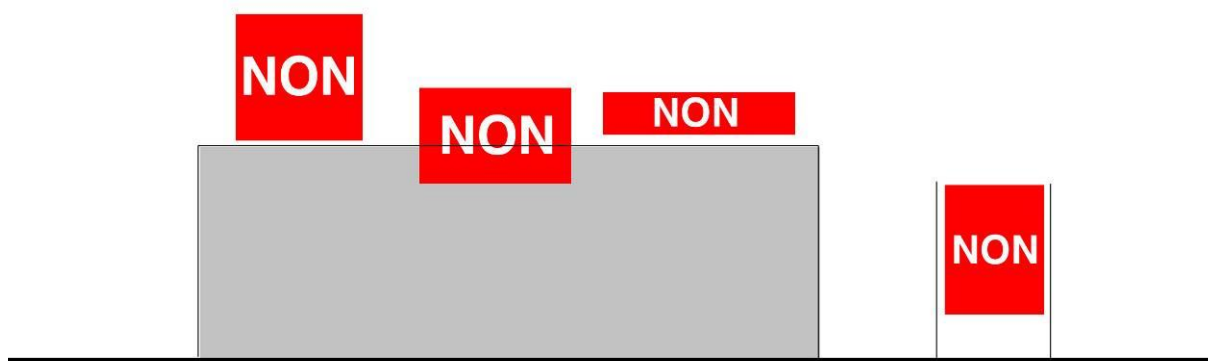
- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

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.

Vu la spécificité de la zone, les revêtements des façades seront constitués de :

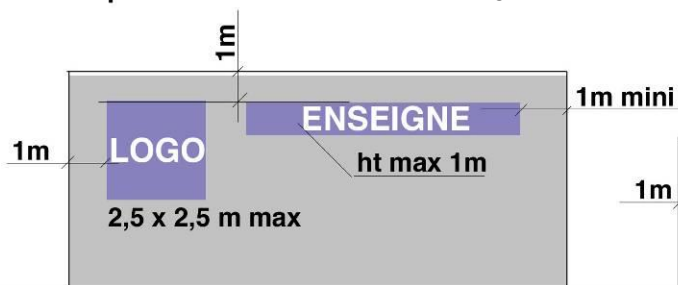
- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement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

Position ou Implantation des enseignes interdite

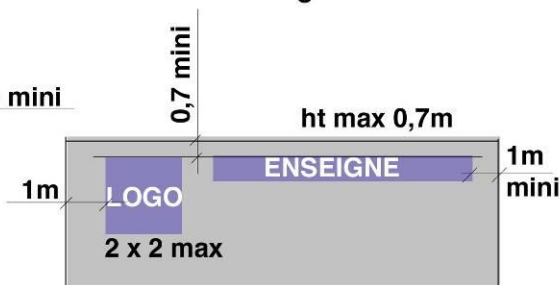


Position ou Implantation des enseignes autorisée

Bâtiment dont la hauteur est supérieure à 5 m et inférieure à 9m



Bâtiment dont la hauteur est inférieure ou égale à 5m





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, ...

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,60 m
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'un grillage.

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT

1) Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m² de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

-7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 2000 m² de surface de plancher et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de surface de plancher affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de surface de plancher affectés aux commerces. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessible depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces plantés et engazonnés doivent représenter au moins 15% de la surface des parcelles.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CHAPITRE IV - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en observant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole ou de zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les annexes liées aux exploitations agricole doivent être situées dans un rayon de 50m maximum par rapport au siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 137 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes nouvelles constructions.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être desservies par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 137, pour les constructions autorisées.
- 25 mètres par rapport à l'axe des R.D. 18 et 253, pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres par rapport à l'axe des R.D. 18 et 253, pour les autres types de constructions autorisées.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 252, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 252, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 134, 134E1 et 134E2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 134, 134E1 et 134E2, pour les autres types de constructions

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 137.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend :

- un secteur Nh intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.
 - un secteur Ne réservée aux activités équestres
- un secteur NI, lié aux activités de loisirs (aire de détente et aire dédiée à l'activité de moto-cross).

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions, restauration et aménagement des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.
- Les annexes dans la limite de 50m².

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations liées aux activités équestres

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations liées aux activités légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à l'activité de la zone.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.

Tout nouvel accès sur la RD 137 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être desservies par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas où les constructions existantes sont en alignement sur rue, des constructions nouvelles peuvent prendre place dans leur prolongement.

Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 137, pour les constructions autorisées.
- 25 mètres par rapport à l'axe des R.D. 18 et 253, pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres par rapport à l'axe des R.D. 18 et 253, pour les autres types de constructions autorisées.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 252, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 252, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 134, 134E1 et 134E2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 134, 134E1 et 134E2, pour les autres types de constructions autorisées.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 137.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh :

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles suivantes, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable :

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays : pierre de Gironde.
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de couleur des pierres de Gironde.

Toitures :

Les couvertures à pente des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ANNEXE

Toutes zones : Disposition de recul par rapport aux routes départementales

Marges de recul sur routes départementales hors agglomération

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accident, le Conseil Général a prescrit par sa délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

Routes départementales de 1^{ère} catégorie, la RD 137 :

- Habitation : 35 mètres de l'axe
- Autres : 25 mètres de l'axe

Routes départementales de 2^{ème} catégorie, la RD 18 :

- Habitation : 25 mètres de l'axe
- Autres : 20 mètres de l'axe

Routes départementales de 3^{ème} catégorie, la RD 252 :

- Habitation : 15 mètres de l'axe
- Autres : 10 mètres de l'axe

Routes départementales de 4^{ème} catégorie, les RD 134, 134^{E1} et 134^{E2} :

- Habitation : 10 mètres de l'axe
- Autres : 8 mètres de l'axe

Accès sur routes départementales hors agglomération

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.