

COMMUNE DE PESSAC-SUR-DORDOGNE



PLAN LOCAL D'URBANISME



4.0-REGLEMENT

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
19/12/2017	06/10/2021 en Conseil Communautaire	15/04/2022 en Conseil Communautaire	09/12/2022 en Conseil Communautaire

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP.....	16
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHP.....	35
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	53
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	69
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	84
CHAPITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	85
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	105
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	106
ANNEXES.....	125
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	126
ANNEXE 2 - LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	138
ANNEXE 3 - LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	139
ANNEXE 4 - PALETTE DE COULEUR INDICATIVE POUR LE BATI ANCIEN.....	140
ANNEXE 5 - PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR.....	141
ANNEXE 6 - PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER.....	147
ANNEXE 7 - PRECONISATIONS POUR LES CLOTURES.....	151

TITRE I

PRÉAMBULE



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PESSAC-SUR-DORDOGNE.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 – REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

1.1 Les règles graphiques / écrites

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques.

Les schémas présents dans le règlement écrit n'ont pas de caractère opposable. Ils illustrent la règle.

Les définitions écrites dans le Lexique n'ont pas de caractère opposable mais elles permettent de mieux comprendre la règle.

Les Annexes constitue des préconisations, elles n'ont pas de caractère opposable mais elles visent à faciliter la mise en œuvre des projets. Toutefois, un projet qui irait à l'encontre de ces préconisations pourrait être refusé ou assorti de prescriptions au titre R 111-27 CU.

1.2 Découpage du territoire en zones

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

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

- Zone UAP avec des sous-secteurs UAP1 et UAP2 couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone UHP
- Zone UB
- Zone UY

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

Lorsque les voies ouvertes au public, la défense incendie et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une



opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public, la défense incendie et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles "A" (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Cette zone est :

- Zone A avec un sous-secteur AP

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone est :

- Zone N avec trois sous-secteurs NP, NT et NE

1.3 Autres dispositions du règlement graphique

- Les emplacements réservés :

Ceux dont l'objet est défini par l'article L.151-41 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou ceux instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.



- **Les espaces boisés classés à conserver ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1 et R 151-31 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont réglementés dans la partie 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions de chaque zone ; ils sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Les **bâtiments autorisés à changer de destination** en zone N et A pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont listés en annexe n°3 du présent règlement et repérés sur le plan de zonage.

- Le périmètre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3.0).

- **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont repérés sur le document graphique du règlement. De plus, des orientations visant à les valoriser ont été définies dans l'Orientations d'aménagement et de programmation thématique Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

* **Les éléments de patrimoine naturel à préserver :**

Les éléments naturels remarquables (arbres et haies) sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

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

- **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont repérés sur le document graphique du règlement. De plus, des orientations visant à les valoriser ont été définies dans l'Orientations d'aménagement et de programmation thématique Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

* **Les éléments de patrimoine paysager à préserver :**

Les éléments paysagers remarquables (parcs et fonds de jardins) sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- L'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres, le maintien des perspectives ainsi que le paysage du site doivent être préservés. Les percées visuelles depuis le domaine public seront maintenues. La définition des gabarits des constructions devra se faire en cohérence avec l'environnement existant.
- Les masses arborées, alignements d'arbres et arbres remarquables doivent être préservés : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, correspondant au minimum à la taille du houppier, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.



*** Les éléments de patrimoine architectural et culturel à préserver :**

Ces éléments font l'objet de fiches patrimoniales dans le rapport de présentation. Ils sont listés en annexe n°2 du présent règlement.

- Edifices de caractère (châteaux, demeures, maisons de bourg, moulins à eau, etc.) :

• Démolition :

La démolition des éléments bâtis identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles.

• Modification du volume et des façades des constructions (extensions, rénovation, etc.) :

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) 283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX - 05 56 97 81 89.

Leur extension, leur rénovation et leurs aménagements doivent respecter le règlement de la zone dans lequel se situe l'élément de patrimoine ainsi que les dispositions suivantes :

a) Règles générales :

- Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
- Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).

b) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire.

À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc., valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.

- La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
- A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- Les bâtiments devront recevoir un traitement de finition compatible avec leur période d'édification ou la période dominante.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.
- L'emploi de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit. Les finitions « rustiques » recourant aux bois lasurés et aux enduits grattés sont proscrites.



- Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

c) Décors et modénatures :

Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

d) Percements :

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.

e) Menuiseries, vitrerie :

Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) seront de préférence en bois.

f) Matériaux de couverture :

Les travaux de réfection ne doivent pas modifier la nature du matériau de couverture. Les matériaux de couverture doivent être identiques ou en harmonie à ceux d'origine.

• **Traitement des espaces extérieurs :**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique, devront être préservés et le cas échéant mis en valeur dans le cadre de tous projets.

Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les abris de jardin et autres édifices devront présenter les mêmes caractéristiques que les constructions principales. Toutefois, des constructions de moins de 30m² d'emprise au sol pourront être réalisées, en ossature bois avec un habillage de planches verticales à couvre-joint. Les couvertures seront de tuiles canal. Les pieds des poteaux de bois devront reposer sur des dèss de maçonnerie.



- **Petit patrimoine** (lavoirs, kiosques, moulin à vent, croix, sépultures, abris préhistoriques, etc.) :

- **Démolition :**

La démolition des éléments identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles. Les éléments représentatifs de l'usage d'origine des constructions (bassin, toitures, piliers, plancher, portes, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

- **Traitement des espaces extérieurs :**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Tous les travaux réalisés aux abords doivent être conçus dans le respect des perspectives visuelles et du caractère du patrimoine à préserver.

- **Edifices agricoles et industriels** (cabane de vigne, bâtiments de stockage à pans de bois, etc.) :

- **Démolition et suppression :**

La démolition des éléments bâtis identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles.

- **Modification du volume et des façades des constructions :**

La rénovation et la réhabilitation de ces bâtiments, les travaux d'extension et/ou de surélévation sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition (composition, menuiseries, matériaux...). La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.

- **Traitement des espaces extérieurs :**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Tous les travaux réalisés aux abords doivent être conçus dans le respect des perspectives visuelles et du caractère du patrimoine à préserver.

- **Edifices culturels** (temple, etc.) :

- **Démolition et suppression :**

La démolition des éléments bâtis identifiés ne pourra être envisagée qu'à titre exceptionnel pour des impératifs de sécurité, notamment pour des désordres structurels irréversibles.



Les éléments de clôture d'origine (portails, murs, murets, grilles, etc.) doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles. A défaut, toute clôture nouvelle est interdite.

Les éléments représentatifs de l'usage d'origine des constructions (calvaire, croix, presbytère, etc.) doivent être préservés dans la mesure du possible.

- **Traitement des espaces extérieurs :**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

2- LES DISPOSITIONS DEROGATOIRES

2.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, par décision motivée de l'autorité compétente.

2.2 Ouvrages techniques type transformateur, etc.

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des règles des Titres II à III du présent règlement.

3- LES CONTRAINTES TECHNIQUES

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

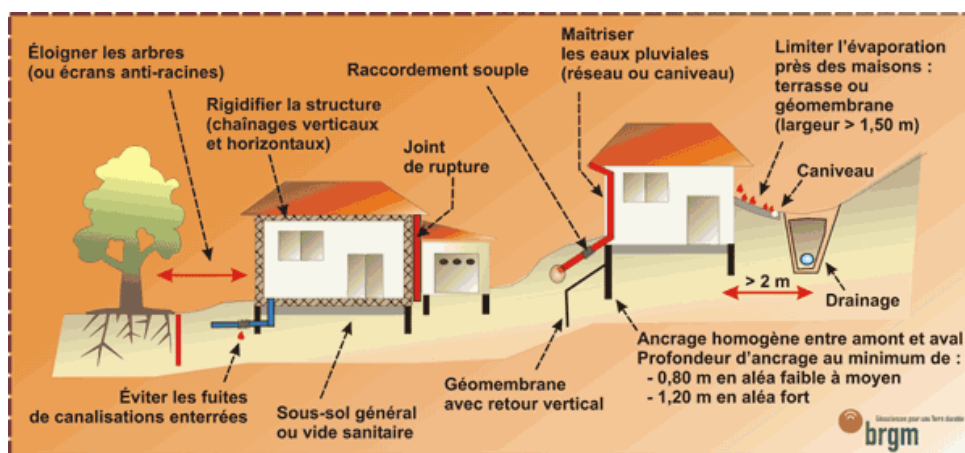
Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.

- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage



sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le **plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles>

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

Comment tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe ?

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- **Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves**

Ce type de désordres peut se limiter à de faibles infiltrations et à quelques suintements, mais l'humidité en remontant dans les murs peut arriver à la longue à désagréger les mortiers, d'autant plus si le phénomène est fréquent. Dans ce cas, une pompe d'épuisement placée dans



le point le plus bas, ou mieux, dans un petit puits creusé expressément à environ 50 cm sous le niveau du sous-sol, permet d'évacuer l'eau au fur et à mesure et d'éviter qu'elle ne remonte dans les murs par capillarité. En revanche lorsque les infiltrations sont plus importantes, il n'est malheureusement pas conseillé de mettre en place un dispositif de pompage dans le sous-sol car la poussée de l'eau résultant d'une différence de niveau de l'eau entre l'extérieur du bâtiment et l'intérieur (donc de pression) peut suffire à faire s'effondrer un mur. Il est alors plutôt conseillé de faire effectuer des tranchées autour des bâtiments inondés et de pomper dans ces tranchées : l'abaissement du niveau de l'eau sera sans doute moins rapide mais ne mettra pas en danger la stabilité des bâtiments. Il n'est évidemment pas possible d'effectuer ce genre de travaux de façon préventive, et ils ne sont pas à la portée de simples particuliers. Dans les zones sensibles il serait souhaitable de préconiser pour certains types de construction, des sous-sols non étanches pour éviter le soulèvement des édifices sous la poussée de l'eau.

- **Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines voire des canalisations**

Sous la poussée de l'eau, des cuves étanches, ou des canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides, peuvent être soulevées par la pression d'Archimède. C'est en particulier le cas de cuves contenant des fluides moins denses que l'eau (produits pétroliers de stations-essence ou de dépôts pétroliers), ou même de cuves à usage agricoles ou de piscines partiellement ou totalement vidées. (Pour les piscines la meilleure mesure sera de les maintenir totalement remplies).

- **Dommages aux réseaux routiers et de chemins de fer**

Par phénomène de sous-pression consécutive à l'envahissement de l'eau dans le sol, les couches de granulats utilisées dans la fabrication des routes et le ballast des voies ferrées se trouvent désorganisées. Des tassements différentiels mènent à des désordres importants.

- **Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation**

Après que l'inondation ait cessé, il peut se produire des contraintes mécaniques dans le sol en relation avec les processus de ressuiement, qui déstabilisent un ouvrage. C'est le cas des argiles qui en séchant et en se rétractant provoquent des défauts de verticalité de piliers en béton enfoncés dans le sol (cas de serres illustré près de Reims).

- **Pollutions**

Les désordres dus aux pollutions causées par des inondations sont communs à tous les types d'inondation. On citera la dispersion des déchets de décharge publique, le transport et la dispersion de produits dangereux soit dissous, soit entraîné par l'eau (produits pétroliers, peintures, vernis et solvants, produits phytosanitaires et engrais, produits de piscine (chlore en particulier), de déchets d'origine animale ou humaine (lisiers, fosses septiques).

- **Effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres**

Ces effets sont dus à une modification de l'équilibre des parois sous l'effet de l'eau, et en particulier probablement davantage à la décrue de l'inondation.

Mis à part les coûts de nettoyage, de remise en état ou de reconstruction du bâti et des biens, au départ supportés par les assurances à certaines conditions (déclaration de catastrophe naturelle par les préfectures en particulier) et à terme par la collectivité, ces inondations ont induit des coûts parfois importants ayant trait :

- aux itinéraires routiers de déviation, pour le contournement des zones sinistrées, nécessitant une importante signalisation supplémentaire (cas du contournement de Caen) ;
- aux opérations de pompage et de nettoyage sur la voie publique, les ouvrages normaux d'évacuation des eaux se révélant insuffisants et inappropriés.

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :



- **éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches**, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires ;
- **déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...) ;
- **ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs ;
- **mettre en place un système de prévision du phénomène**. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

4- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Articles du Code de l'Urbanisme : R 151-27 à R 151-29 et l'arrêté du 10 novembre 2016

Article R 151-27 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R 151-28 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article R 151-29 du code de l'urbanisme :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Plus de détails : voir **Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.**



5- REFERENCES

- Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes.
- Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018.
- Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP

CARACTERE DE LA ZONE UAP

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UAP concerne l'urbanisation du bourg de Pessac-sur-Dordogne disposant d'équipements publics dans sa partie la plus dense et la plus ancienne mais aussi son extension plus récente constituée aux abords de l'église.

Ce sont les tissus bâtis de développement historique de la commune. Ils recouvrent un bâti rural ancien particulièrement dense où coexistent des activités économiques (commerces, artisanat et hébergements touristiques), des services et de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu. Dans une partie du secteur, ce sont des constructions plus récentes, souvent implantées au milieu d'une parcelle où l'empreinte du végétal est plus importante.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Les sous-secteurs UAP1 et UAP2 correspondent aux terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Seules les règles particulières édictées aux 1.1 (affectation des sols), 2.1.2 (dispositions particulières), 2.2 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions) et section 3 (équipements et réseaux) dans le présent règlement écrit s'appliquent aux sous-secteurs UAP1 et UAP2. Les constructions devront également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Certains secteurs de la zone sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « ensembles urbains patrimoniaux » et sur les « perspectives et séquences paysagères à protéger ».

Au sein de la zone, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

L'ensemble des règles de la section 1.1 s'appliquent aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

Dans toute la zone UAP et ses sous-secteurs :

- **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou au commerce de gros, ainsi que **le changement de destination** vers ces activités.



- Le changement de destination vers toutes destinations autre que les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « restauration » pour les rez-de-chaussée des constructions existantes à date d'approbation du PLU, situés sur les Places du Pont et de la Concorde, au titre de l'article L 151-16 du CU et identifiés sur le plan de zonage.
- Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La construction de nouveaux logements dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel ou paysager à préserver au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du CU.

Uniquement en sous-secteurs UAP1 et UAP2 :

- Les constructions nouvelles destinées au commerce de détail, à l'artisanat, à la restauration et aux activités de services, ainsi que le changement de destination vers ces activités.

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque, notamment lorsqu'elle est soumise au PPRI.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.



1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...), de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...) et de desserte (largeur, giration, ...).
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel ou paysager à préserver au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du CU., seules sont autorisées les annexes et les extensions des habitations existantes.**

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, paysager, culturel et architectural à préserver** » au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- 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.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes (cf. lexique)

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.



> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.



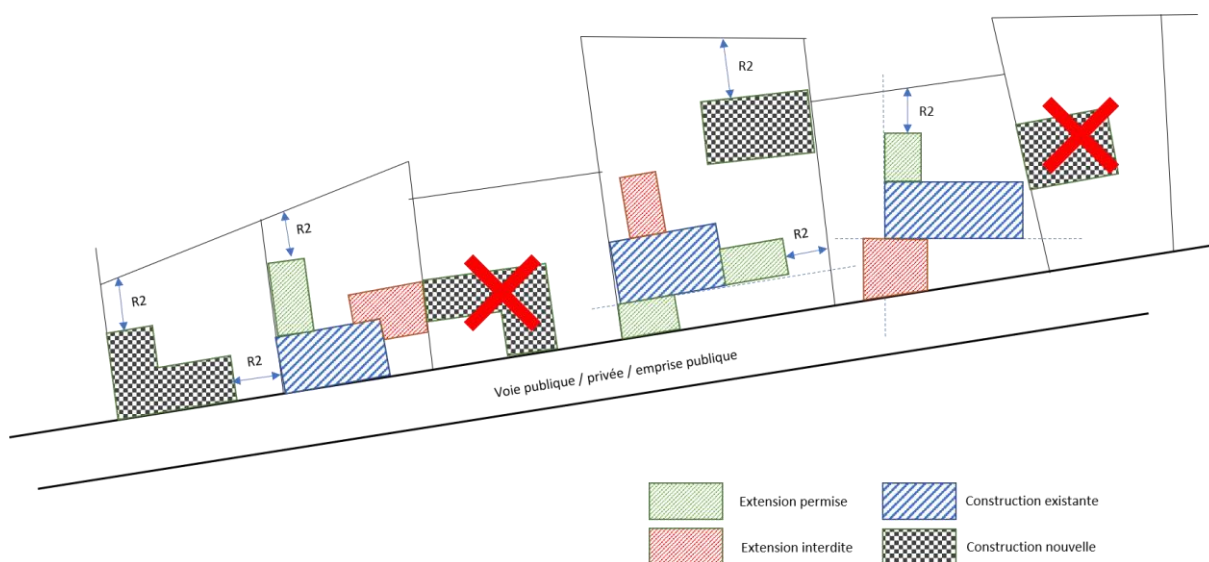
- c) en retrait, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Les extensions des constructions existantes peuvent déroger aux règles ci-dessus mais elles devront conserver le recul de la construction existante.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter, en tout point, sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

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



Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol maximale des constructions sera 80 % de l'emprise de l'unité foncière.

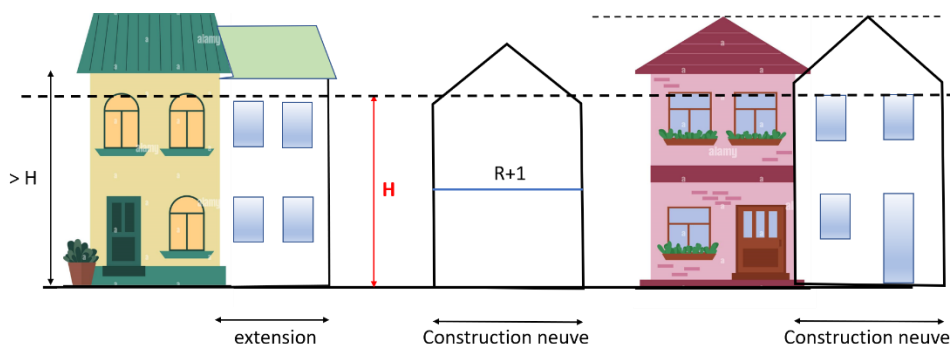
Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,



- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

L'ensemble des règles de la section 2.1.2 s'appliquent aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à des limites séparatives.

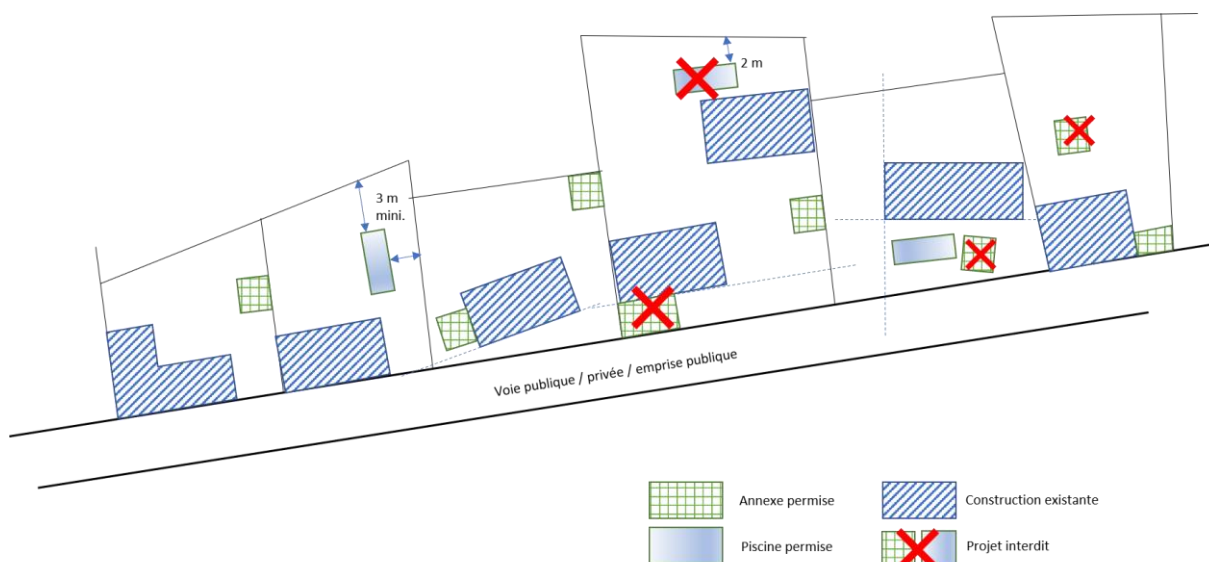
Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Éléments de patrimoine naturel et paysager à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.





2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'ensemble des règles de la section 2.2 s'appliquent aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre



environnant (naturel ou urbain). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,50 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Pour les « éléments de patrimoine architectural et culturel à préserver » repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, l'application des règles du présent chapitre (2.2.3) ne pourra pas être en contradiction avec les règles édictées dans les dispositions générales.

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.



Dans le cas d'une intervention contemporaine, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits (notamment le bois, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants.

Constructions existantes :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnels à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée. L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature.
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels.
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués.



- pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit.

Tout bardage en bois est à lames verticales larges à recouvrement ou à arête et joint vif. Les bardages en bois en pose horizontale ou plaques, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, moellons, etc.).

Les matériaux plastiques et les teintes brillantes sont interdits.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.

Les menuiseries neuves doivent être en bois. Elles doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que les châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les volets sont en lames de bois à joint plats et peuvent être persiennés à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets, sauf pour les volets lasurés.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisées en bois plein soit en planches verticales jointives soit à panneaux et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles peuvent être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigé.

Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.

Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Devantures commerciales :

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).

Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIX^{ème} siècle, sont recommandées.



Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter aux rez-de-chaussée.

Les matériaux plastiques sont interdits.

Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.

Lorsque des devantures en applique en bois du XIX^{ème} siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.

Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.

Toitures

Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.

Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les constructions devront respecter un sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou canal S, d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon est interdit. Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique est interdite.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de la même valeur que les tuiles canal (dans les teintes de beige ou de gris).

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture innovante, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, la construction doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.



Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction principale sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe. Les dispositifs de fermeture (bâche d'hivernage et volets roulants) sont de teinte sombre.

Les citernes à gaz ou à mazout sont interdites.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et de l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.



Les clôtures

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

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé de haies vives arbustives.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres). Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

3/ en limite d'emprise sur des venelles publiques ou privées :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé de haies vives arbustives.



2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Sans objet.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces libres, jardins ou espaces verts, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.



Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux sous-secteurs UAP1 et UAP2.

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas de la création d'au maximum deux logements au sein d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU de plus de 150 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

(Exemples : une maison de 180 m² a été divisée en 2 logements (1 logements de 120 m², 1 logement de 60 m²) qui génèrent 2+1=3 places de stationnement mais le projet ne devra pas réaliser de place de stationnement)

Dans les autres cas de création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements en sus des places réalisées pour l'habitation existante.

(Exemples : une maison de 150 m² a été divisée en 3 logements (2 logements de 45 m², 1 logement de 60 m²) qui génèrent 1+1+2=4 places de stationnement. Si les 2 places du logement d'origine sont existantes, le projet devra réaliser 2 places de stationnement. Si logement d'origine ne dispose pas de places existantes, le projet devra réaliser 4 places de stationnement.)

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.



2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Normes de stationnement pour les deux roues

Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions neuves collectives destinées à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, éducatif, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et situés au plus près des points d'entrée et d'accès des constructions.

Les modalités de réalisation sont les suivantes :

- pour les opérations de 2 logements et plus : 1 emplacement par logement
- pour tout autre destination : le nombre d'emplacements est à adapter et justifier en fonction des besoins. Il sera néanmoins exigé 2 emplacements minimum.

2.4.5 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des règles de la section 3 s'appliquent sous-secteurs UAP1 et UAP2.

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des



aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.
- > 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.



3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si elles sont prolongées par une voie dédiée aux circulations douces assurant ainsi un maillage entre les voies existantes.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Leur conception devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.



3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement en souterrain ou, en cas d'impossibilité technique, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible. L'intégration des coffrets (d'électricité, du gaz, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse au sein des clôtures et le positionnement sera adaptée à la hauteur des clôtures.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.3.6 Déchets ménagers

Les constructions neuves à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, pourront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) 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.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHP

CARACTERE DE LA ZONE UHP

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle caractérise le bâti des hameaux patrimoniaux, souvent ancien, organisé principalement en ordre semi continu et discontinu, autour duquel s'est sporadiquement développée une urbanisation récente et très limitée. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.

Certains secteurs de la zone sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « ensembles urbains patrimoniaux ».

Au sein de la zone, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article 1.2.
- Le changement de destination vers la fonction de commerce de détail, d'activités de services, de commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.



1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

- **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées** à condition que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants.

- **Les extensions et les annexes destinées à l'artisanat** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...) et de desserte (largeur, giration, ...).

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

- **Dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel ou paysager à préserver au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du CU, seules sont autorisées les annexes et les extensions des habitations existantes.**

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Elément de patrimoine naturel, paysager, culturel et architectural à préserver** » au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)** : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.



> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 10 mètres minimum de l'axe de la RD130 et de la RD 130^{E6} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe de la RD130 de la RD 130^{E6} ;

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction ne devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Les extensions ne pourront pas s'implanter avec un retrait inférieur à celui formé par la construction principale.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

L'extension d'une construction existante pourra être autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives, en prolongement du bâtiment existant ou en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les extensions devront respecter une distance minimale de recul de :

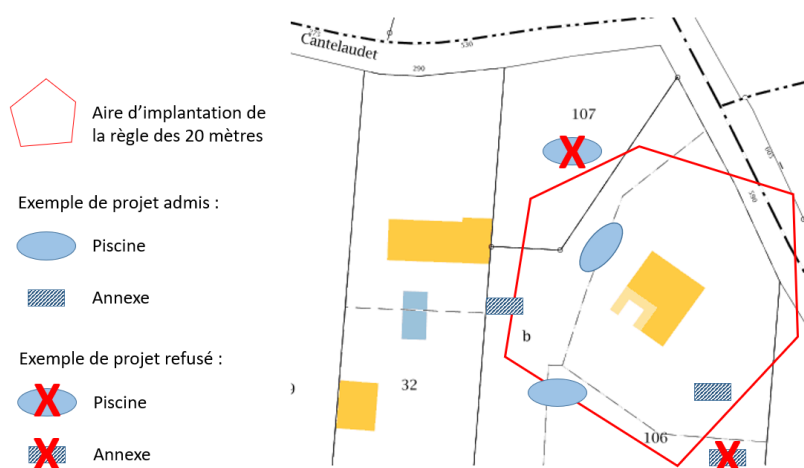
- 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,
- 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.





Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Les annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.



Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

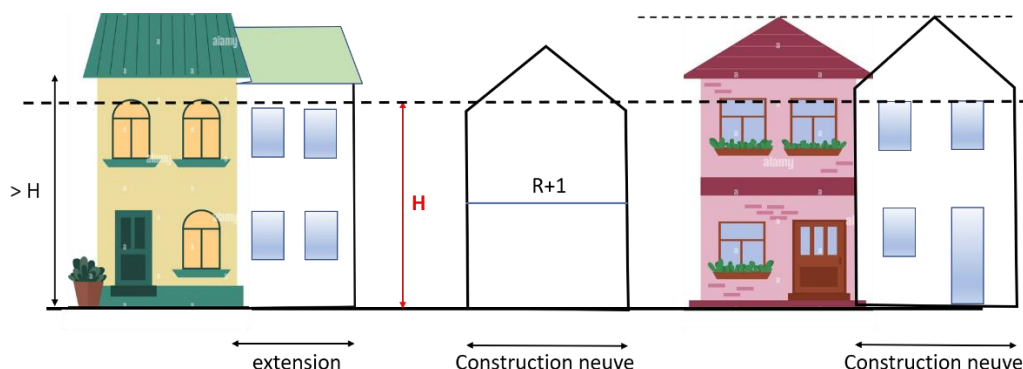
Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,



- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

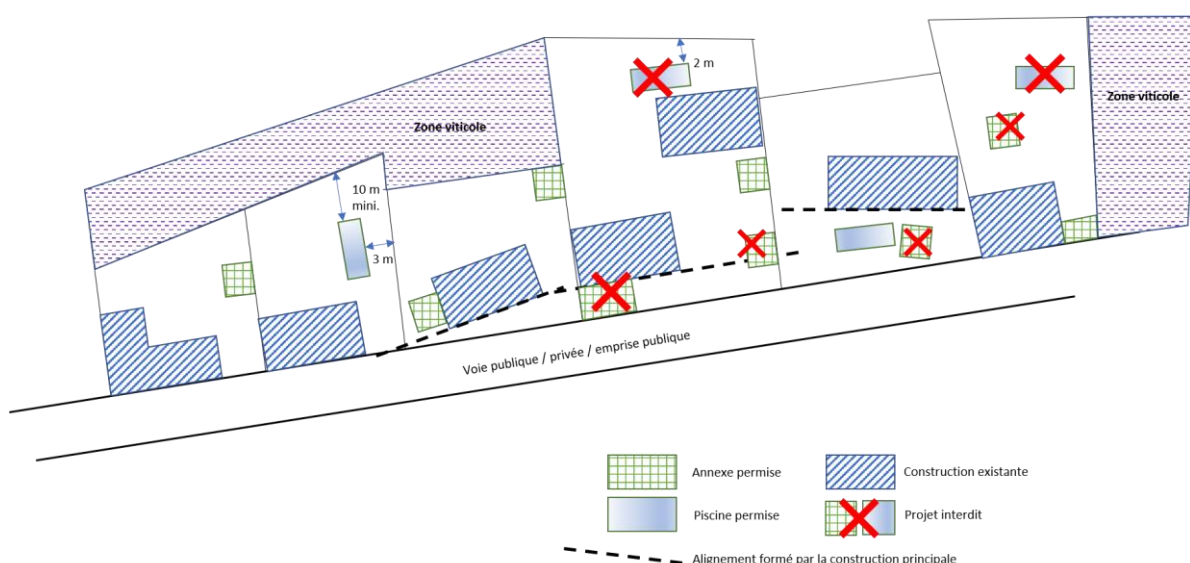
Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

En cas d'une insertion paysagère et du respect de la proportionnalité des constructions existantes dans son environnement, une annexe isolée pourra atteindre jusqu'à 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.

Les piscines des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.



Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Eléments de patrimoine naturel et paysager à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur



intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,50 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Pour les « éléments de patrimoine architectural et culturel à préserver » repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, l'application des règles du présent chapitre (2.2.3) ne pourra pas être en contradiction avec les règles édictées dans les dispositions générales.

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.



Dans le cas d'une intervention innovante, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits (notamment le bois, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions existantes :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnels à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée. L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature.
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels.
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués.
- pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit.

Tout bardage en bois est à lames verticales larges à recouvrement ou à arête et joint vif. Les bardages en bois en pose horizontale ou plaques, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, moellons, etc.).

Les matériaux plastiques et les teintes brillantes sont interdits.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.



Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.

Les menuiseries neuves doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que le châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les volets sont en lames de bois à joint plats et peuvent être persiennés à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets, sauf pour les volets lasurés.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière pastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisés en bois plein soit en planches verticales jointives soit à panneaux et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles peuvent être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigé.

Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.

Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Toitures

Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.

Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les constructions devront respecter un sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les toitures des constructions (extension et annexes) seront en tuiles creuses, de type canal ou canal S, d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon est interdit. Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique est interdite.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.



Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de la même valeur que les tuiles canal (dans les teintes de beige ou de gris).

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture innovante, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, la construction doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Éléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction principale sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe. Les dispositifs de fermeture (bâche d'hivernage et volets roulants) sont de teinte sombre.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).



Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et de l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

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

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.



- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres). Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve d'être situé hors PPRI, de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Sans objet.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces libres, jardins ou espaces verts, doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain aménagé.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les essences végétales préconisées ou à proscrire sont détaillées en annexe 6 du règlement.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au



moins 10 m de largeur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UHP.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, de type garages et abris de jardin, ou les espaces de stationnement.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement particulières relatives à la destination des constructions

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination pour une autre destination que le logement, le nombre de places de stationnement correspondra aux places exigées au 2.4.1.

En cas de la création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements.



(Exemple : une maison de 150 m² a été divisée en 2 logements (1 logement de 90 m², 1 logement de 60 m²) qui génèrent 2+2=4 places de stationnement auxquelles on déduit les 2 places théoriques du logement d'origine. Le projet devra donc réaliser 2 places de stationnement.)

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.
- > 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.



3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Leur conception devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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).

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la profondeur de la nappe superficielle doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (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. L'intégration des coffrets (d'électricité, du gaz, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse au sein des clôtures et le positionnement sera adaptée à la hauteur des clôtures.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaire qui se sont récemment développés sur la commune autour du bourg, à La Pièce de l'Eglise ou à Moustelat. Cette urbanisation a pris des formes particulières en fonction de son implantation (soit en tissu urbain ou en tissu rural), de son organisation et de sa densification.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article 1.2.
- **Le changement de destination** vers la fonction de commerce et activités de services, de commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières** ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- **La construction de nouveaux logements** dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel ou paysager à préserver au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du CU.



1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...) et de desserte (largeur, giration, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

Dans les secteurs concernés par un élément de patrimoine naturel ou paysager à préserver au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du CU, seules sont autorisées les annexes et les extensions des habitations existantes.

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, paysager, culturel et architectural à préserver** » au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- 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.



1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)** : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.



> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 10 mètres minimum de l'axe de la RD130 et de la RD 130^{E6} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe de la RD130 de la RD 130^{E6} ;

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées en retrait de la voirie. L'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie

Les extensions des constructions existantes peuvent déroger aux règles ci-dessus mais elles devront conserver le recul de la construction existante.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

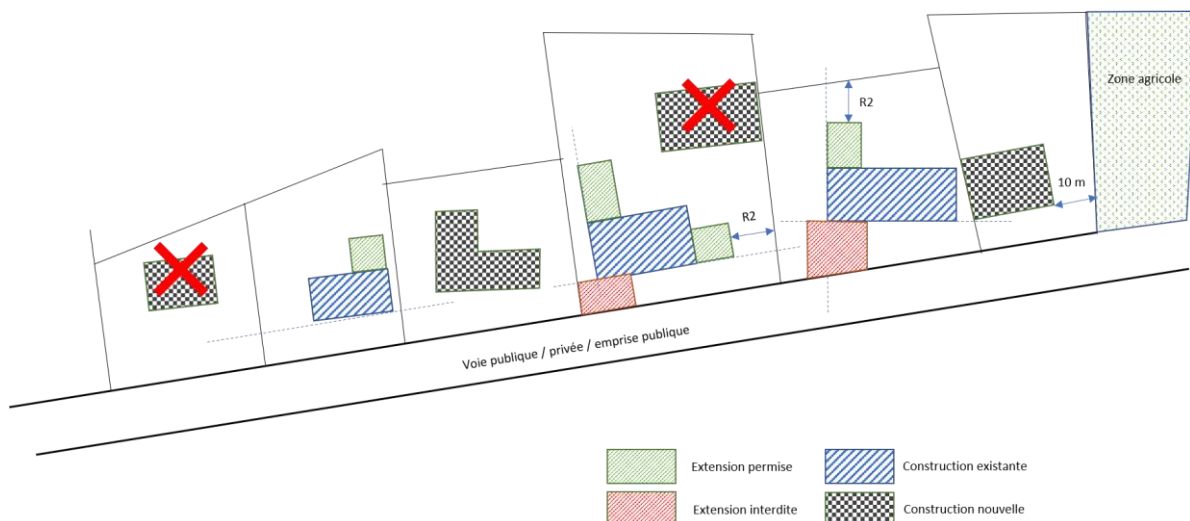
Les constructions pourront être implantées, en tout point, soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

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

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,





Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non règlementé.

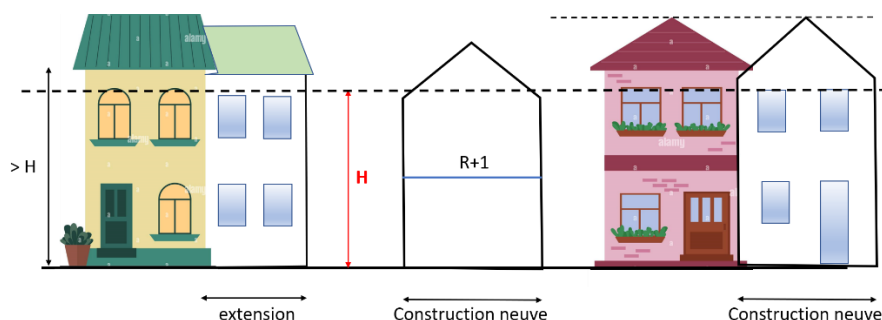
Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 40 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit R+1 niveau. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

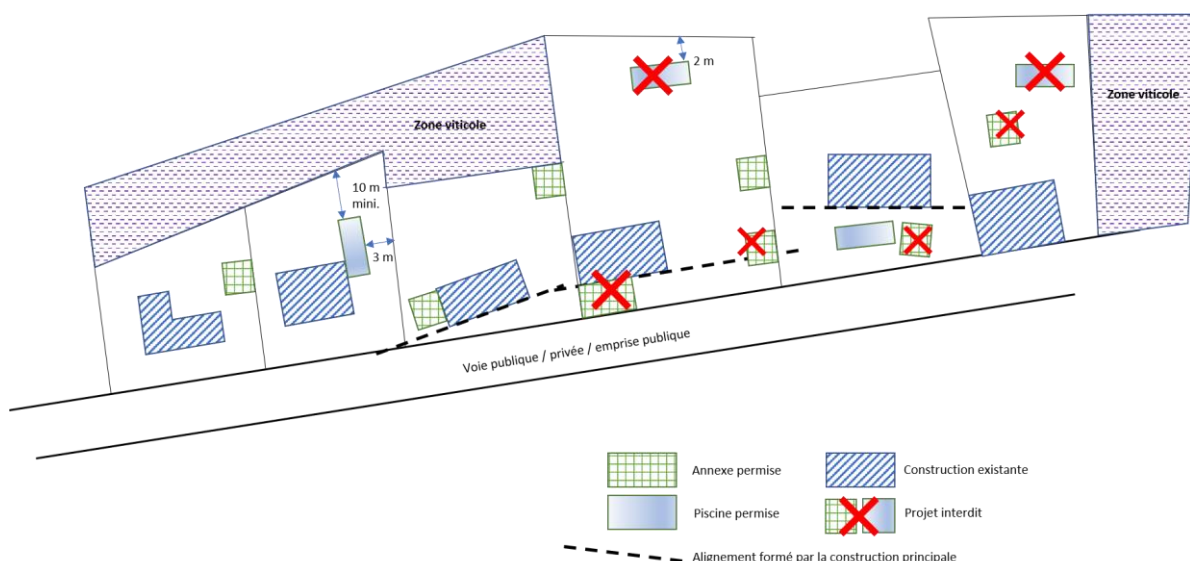
Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".



Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.

Les piscines des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.



Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.

Règles particulières relatives aux « Éléments de patrimoine naturel et paysager à protéger » repérés dans le document graphique du règlement : le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,50 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.





Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Façades des constructions

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits (notamment le bois, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants.



Constructions existantes :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...).

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les baies vitrées sont admises dès lors qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Toitures

Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les constructions devront respecter un sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal (ou similaire) d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus.

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture innovante, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, la construction doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.



Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction principale sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les piscines, le revêtement intérieur sera de teinte sable ou grise. L'impact visuel de la plage sera limité par la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales et variées entre les limites parcellaires et le bassin. Les dispositifs techniques seront soit enterrés ou placés dans un local annexe. Les dispositifs de fermeture (bâche d'hivernage et volets roulants) sont de teinte sombre.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et de l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.



Les clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.
- * les haies vives arbustives et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique.
- * les clôtures en grillage métallique.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres). Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- * les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Sans objet.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.



2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces libres, jardins ou espaces verts, doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé.

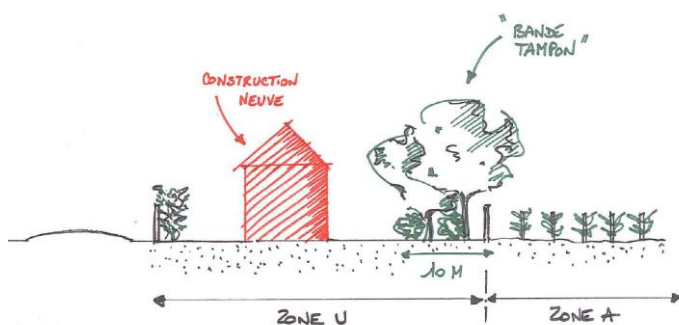
Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone UB.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, de type garages et abris de jardin, ou les espaces de stationnement.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.



Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - o 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de la création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements.

(Exemple : une maison de 150 m² a été divisée en 2 logements (1 logement de 90 m², 1 logement de 60 m²) qui génèrent 2+2=4 places de stationnement auxquelles on déduit les 2 places théoriques du logement d'origine. Le projet devra donc réaliser 2 places de stationnement.)

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés, ou d'un logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.



3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Leur conception devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.



Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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).

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la profondeur de la nappe superficielle doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (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.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à deux secteurs d'activités économiques à La Pièce de l'Eglise et A Glaise.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles et du commerce de gros ainsi que les activités de services, bureaux et les entrepôts qui peuvent leur être nécessaires.

Le secteur de La Pièce de l'Eglise est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « perspectives et séquences paysagères à protéger » et sur « l'entrée de bourg à restructurer ».

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Les constructions nouvelles** destinées à la restauration, au commerce de détail, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux entrepôts, bureaux et services, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 1.2.3.
- **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- **Le changement de destination des constructions.**

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné



par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO » sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

- **Les dépôts de déchets** de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....

- **A l'exception de l'activité d'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**

- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **Les logements** destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux bureaux, au commerce de gros, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

- **Les constructions nouvelles** destinées aux entrepôts, bureaux et aux services sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.



Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)** : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière ;

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :



- pour les habitations : 10 mètres minimum de l'axe des RD 130 et RD 130^{E5} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe des RD 130 et RD 130^{E5}.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), ou les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum**.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions ou extensions des constructions existantes devront être implantées en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :

- 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,
- 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à vocation principale d'habitat,

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

Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance pourra être réduite, pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

Emprise au sol (ES) :

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 70 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :



- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Les annexes des constructions principales doivent soit être accolées à la construction principale, soit être édifiées sur une, ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

En cas d'une insertion paysagère et du respect de la proportionnalité des constructions existantes dans son environnement, une annexe isolée pourra atteindre jusqu'à 4,50 mètres à l'égout du toit.

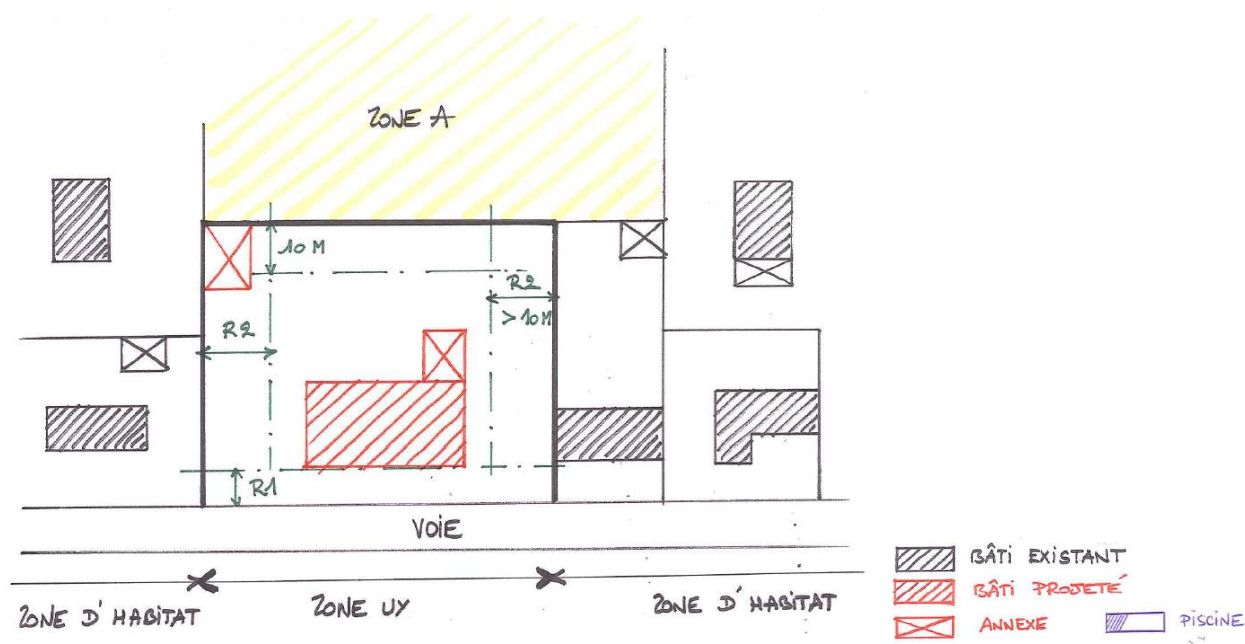
Les annexes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.

Les piscines des habitations existantes peuvent être admises, sous réserve de ne pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale, en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)

Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures etc.) sont dispensés des règles édictées au 2.1.1 sous réserve de leur bonne intégration dans le projet.



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute



aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être harmonie avec l'aspect de celle-ci.

Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions à usage d'habitation :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture innovante. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonnerie en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de Gironde.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :



- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

Bâtiments ayant une autre destination:-

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué non brillant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des revêtements de façade sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocres de clair à brun. La couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles occupent une surface inférieure à 10 % de la façade.

Toitures

Constructions à usage d'habitation :

Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus.

Bâtiments ayant une autre destination :

Les couleurs des revêtements de toiture sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocres de clair à brun.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les systèmes de refroidissement ou réfrigérés, ainsi que les systèmes de chauffage ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).



Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

1/ sur l'emprise publique :

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- * soit d'un mur bahut en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'éléments à claire-voie.
- * soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

2/ en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies.



2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Sans objet.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².



2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les dépôts et stockages réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est de 1.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non règlementé.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves.

Pour les livraisons :

- * si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- * si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- * si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.



2.4.5 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné aux activités à caractère de bureaux, artisanal, industriel, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- pour les bureaux, commerces de gros, activités artisanales ou industrielles dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.4.6 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > voie en sens unique : 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.
- > voie en double sens : 12 mètres de plate-forme et 9 mètres de chaussée.

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

3.2.3 Voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de giration de 20 m de diamètre minimum.



Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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).

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la profondeur de la nappe superficielle doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.



3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (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.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes)

Elle concerne une large part du territoire communal et plus particulièrement les zones viticoles AOC.

Un sous-secteur AP correspond à un espace agricole à protéger en raison de sa valeur paysagère.

Certains secteurs de la zone sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « éléments de la trame verte à reconstituer » et sur les « espaces agricoles paysagers à préserver ».

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, élément du patrimoine naturel, paysager, architectural ou culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné



par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque, notamment lorsqu'elle est soumise au PPRI.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, **sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sous réserve que ceux-ci respectent :

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement et/ou l'infiltration des eaux, l'existence de zones humides et l'atteinte au site.
- ou
- qu'ils soient liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- o **En zone A et en sous-secteur AP :**

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole :

- L'aménagement et les travaux d'entretien fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et sur les risques naturels.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
- * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

- o **En zone A :**

Les constructions nouvelles et installations à destination agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans



un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège, sauf en cas d'impossibilité technique. **Les extensions des constructions à destination agricole existantes sont autorisées.**

Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. La construction doit concerner le logement du chef d'exploitation ; elle ne sera autorisée que dans le cas où sa présence est indispensable à l'exercice de son activité. La valorisation des éventuels bâtiments existants n'ayant plus d'usage agricole sera favorisée.

En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation. La pérennité de l'installation agricole devra être justifiée par une étude économique du projet agricole.

Concernant le logement des salariés, la construction doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- la construction doit être demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié ;
- l'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction ;
- la construction doit être implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller ;
- la présence sur place du salarié doit être justifiée par des nécessités réelles de surveillance et de travail.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 mètres maximum de ceux-ci. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole :

- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 70 m² maximum.



Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur pourra construire une ou des annexes cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination autre que ceux définis ci-dessous.
- Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, le **changement de destination vers les destinations « habitation » ou « commerce et activités de services » des constructions existantes repérées aux documents graphiques** sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Élément de patrimoine naturel, paysager, culturel et architectural à préserver** » au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
- 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.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.



> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessous (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 15 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et, 10 mètres minimum de l'axe des RD 130, RD 130^{E5} et RD 130^{E6} ;
- pour les autres constructions : 10 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et, 8 mètres minimum de l'axe des RD 130, RD 130^{E5} et RD 130^{E6}.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.



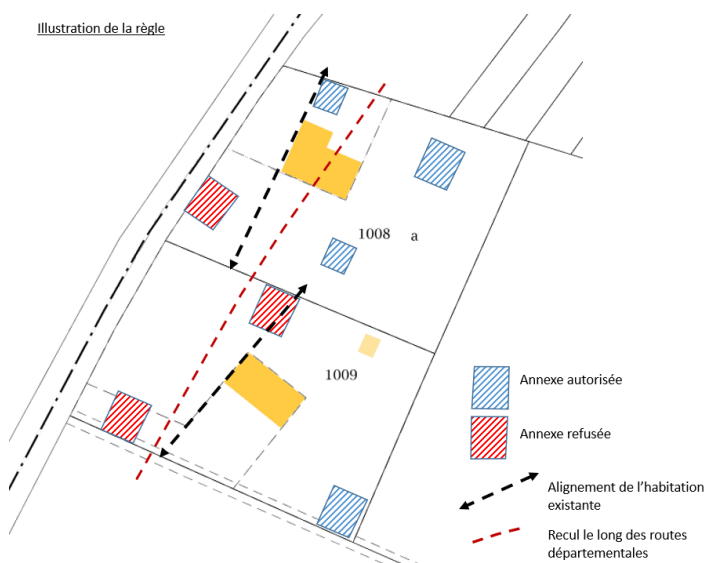
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction ne devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Les extensions des constructions existantes peuvent déroger aux règles ci-dessus mais elles devront conserver le recul de la construction existante.

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 15 m** des berges de la Dordogne et de **10 m** des berges des autres cours d'eau ou ruisseau.

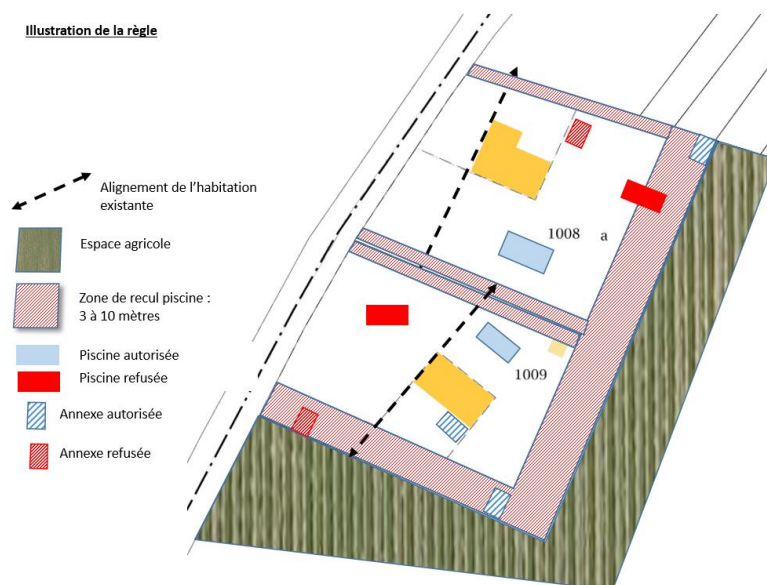
Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone naturelle protégée.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives, et être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

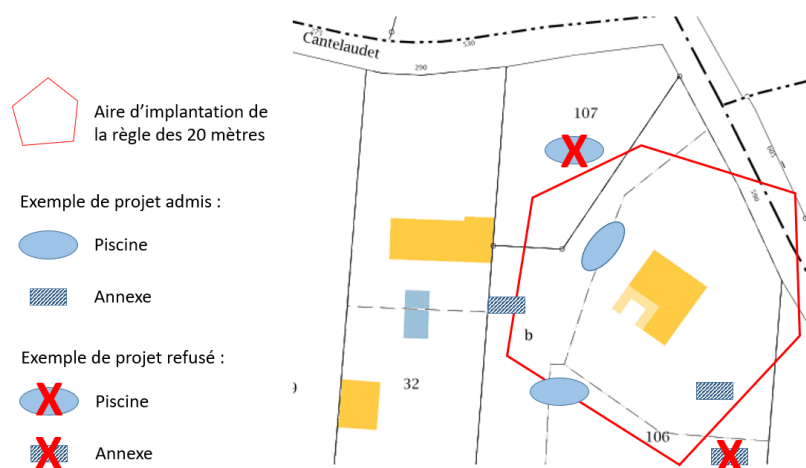


Illustration de la règle



Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Les annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.



Emprise au sol (ES) :

o En zone A :

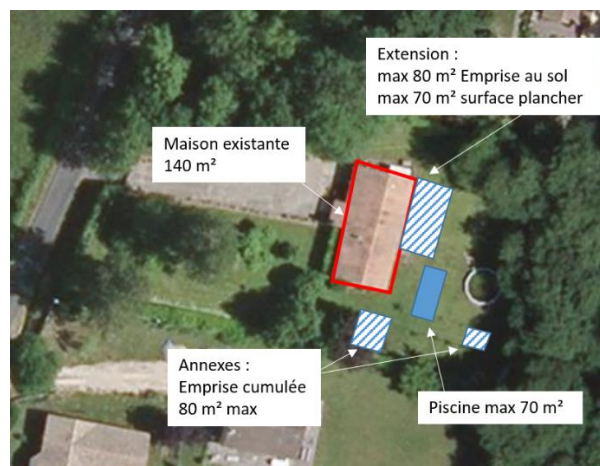
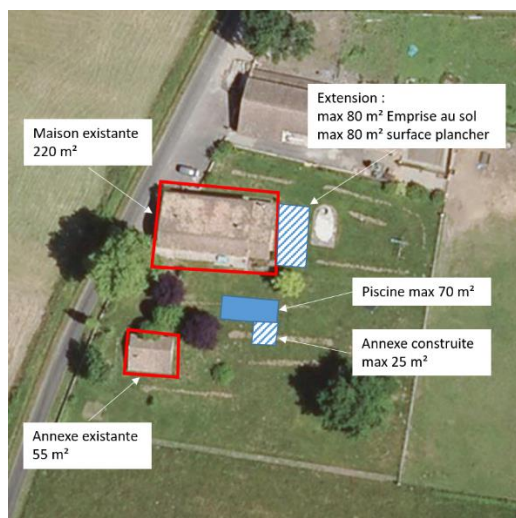
Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

- * 70 m² pour le bassin des piscines
- * 80 m² pour les autres annexes de type abris ou garages (surface cumulée)
- * 80 m² pour l'extension des habitations existantes (réalisés en une ou plusieurs fois)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la révision du PLU.



L'emprise au sol maximale autorisée pour les bâtiments liés à une exploitation agricole sera appréciée au regard de la cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées, le cheptel, le matériel et les installations existantes.



○ En sous-secteur AP :

Non règlementé

Hauteur totale (H) :

La hauteur absolue des constructions à usage agricole ne peut excéder **7 mètres**.

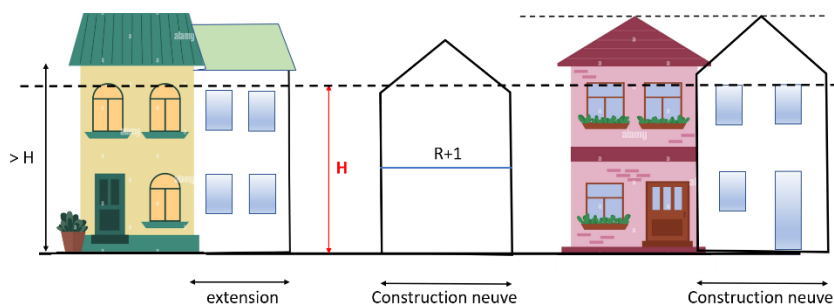
La hauteur absolue des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



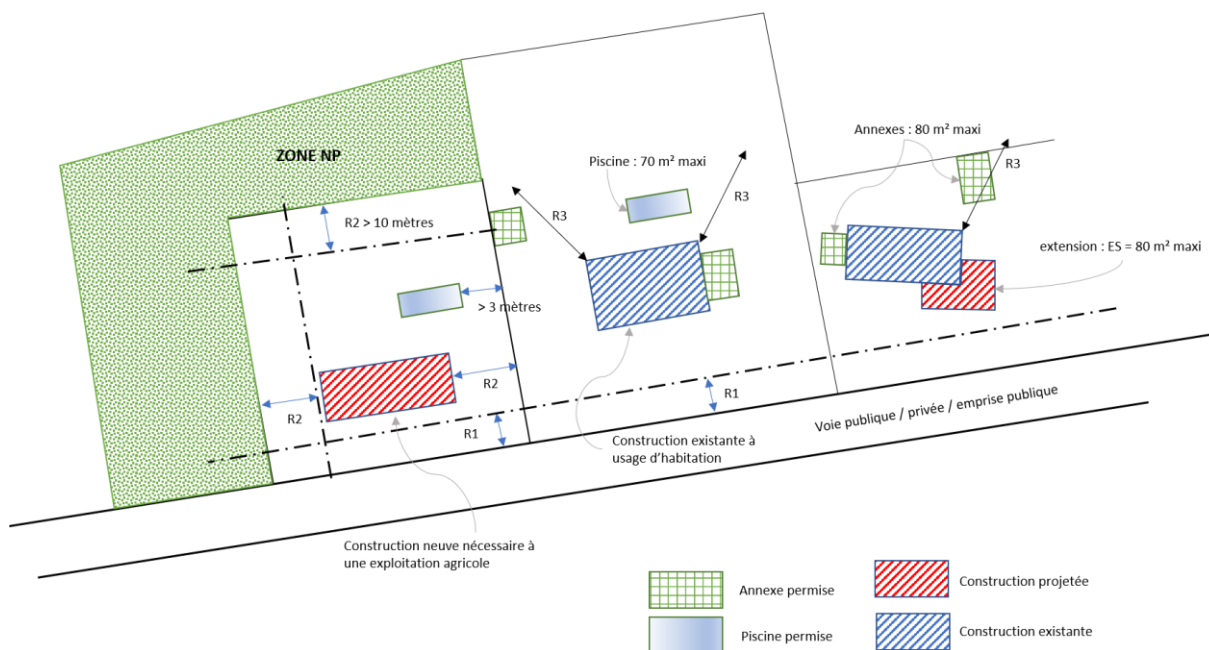
2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

o En zone A :

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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.

Le changement de destination vers les destinations « habitation » ou « commerce et activités de services » des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination" est autorisé sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
- * les bâtiments principaux identifiés,
- * les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- * les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

○ **En sous-secteur AP :**

Non règlementé

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » et « espace agricole paysager à préserver » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

La production d'énergie photovoltaïque ne justifie pas la construction d'un bâtiment agricole. Tout projet de nouveau bâtiment agricole surmonté de panneaux photovoltaïques doit présenter un caractère de nécessité au regard de l'activité agricole exercée.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151 -19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions à destination agricole

L'implantation du bâtiment doit être réfléchi en regroupant les bâtiments d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.



Le relief sera pris en compte, ainsi il faudra éviter une construction en ligne de crête, en fond de vallée ainsi que dans des paysages ouverts pour limiter l'impact visuel et suivre, au contraire, les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage. Les constructions agricoles devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » et « espace agricole paysager à préserver » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

Les constructions de faible hauteur sont fortement recommandées. Autant que possible, des volumes réduits, bas et fractionnés seront utilisés de façon à briser l'effet de masse.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Pour les « éléments de patrimoine architectural et culturel à préserver » repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, l'application des règles du présent chapitre (2.2.3) ne pourra pas être en contradiction avec les règles édictées dans les dispositions générales.

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.



Façades des constructions

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. La tôle galvanisée est interdite.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits (notamment le bois, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Constructions neuves destinées à l'habitat :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de Gironde.

Constructions existantes destinées à l'habitat :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Le traitement des façades devra permettre que les constructions s'insèrent discrètement dans le paysage naturel.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.



L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre et mate.

Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Le bardage bois devra être en pose verticale.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre (gris ou bruns) et mate. Le bardage sera de couleur plus sombre que le soubassement et différente de celle de la toiture. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment agricole, une unité de matériaux sera recherchée.

Les bâtiments abritant des animaux, du matériel ou du fourrage devront obligatoirement être clos sur une des façades longitudinales.

La hauteur des soubassements sera limitée au strict nécessaire. Il est recommandé de respecter une proportion de soubassement de $\frac{1}{4}$ à $\frac{1}{3}$ de la hauteur du pan. La couleur du soubassement se rapprochera des teintes du bâti local.

Toitures

La rénovation de toiture existante doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

Pour toute nouvelle construction, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les toitures neuves seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus. Néanmoins, le matériau utilisé devra s'insérer discrètement dans le paysage naturel.

Les couvertures de toit des bâtiments liés à l'exploitation agricole :

- doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...). La teinte de la toiture doit être plus sombre que les murs. Les matériaux brillants et de couleurs claires sont proscrits.
- seront à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit. Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture et de varier les volumes afin d'atténuer la masse imposante d'un volume unique.

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, la construction doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la



construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau. En bord de Dordogne, les clôtures ne devront pas entraver la servitude de marchepied pour permettre un accès aux berges.

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles ne devront



pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet.

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

L'environnement végétal existant devra être préservé et conforté en s'inspirant des espèces locales et du maillage existant.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

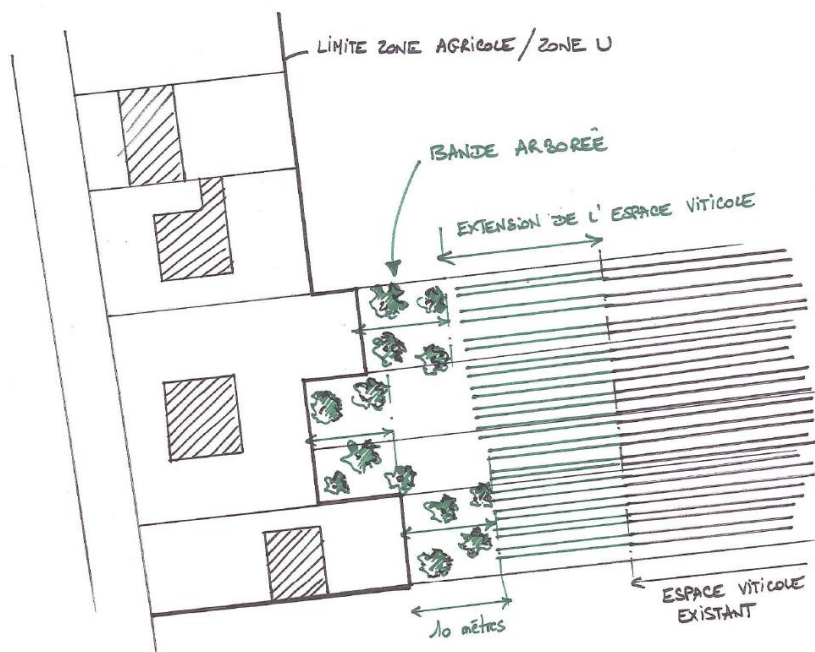
Pour les projets liés à une exploitation viticole :

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone U ou AU sous la



forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m de largeur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles composant ce futur espace agricole.

De façon générale, les franges et les zones de contact avec l'urbanisation devront le plus possible être aménagées afin d'éviter toute diffusion de produits phytosanitaires hors des parcelles plantées, par exemple avec des haies denses et jointives ; ces mesures sont à intégrer lors de constructions d'annexes ou extensions de bâtiments agricoles.



2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera exigé, pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Il sera exigé, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, 1 place par chambre et 1 place par gîte créés.



Il sera exigé, pour les autres constructions, un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Il sera exigé, pour les constructions à destination agricole, un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

Dans le cas de changement de destination, sur les bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- > 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.
- > 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.



Leur conception devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

3.3.2 Assainissement des eaux usées

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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).

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la profondeur de la nappe superficielle doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111 -2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (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.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve, nécessitant une connexion internet, doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte.

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer de façon mesurée (extensions et annexes).

Un sous-secteur NP correspondant aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000, la ZNIEFF de type 2 et les zones humides. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Un sous-secteur NT correspondant à un espace dédié aux activités d'hébergement touristique au sein de la zone naturelle.

Un sous-secteur NE correspondant à un espace dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif public, existants ou en cours de réalisation, au sein des espaces naturels. Une partie de ce sous-secteur comprend notamment l'église et le cimetière, l'autre partie correspond à une bande de terrain proche du site de l'USTOM.

Certains secteurs de la zone sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « aménités paysagères et écologiques de la Trame Verte et Bleue à protéger », sur les « éléments de la trame verte à reconstituer », sur les « perspectives et séquences paysagères à protéger » et sur « l'entrée de bourg à restructurer ».

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.



1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1- Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées aux articles du 1.2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, élément du patrimoine naturel, paysager, architectural ou culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières)

1.2- Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque, notamment lorsqu'elle est soumise au PPRI.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sous réserve que ceux-ci respectent :

- une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,

et

- qu'ils soient liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

o **En zone N et dans l'ensemble des sous-secteurs :**

- L'aménagement et les travaux d'entretien des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).



- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et sur les risques naturels.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des infrastructures routières ainsi que la maintenance ou la modification de ces ouvrages, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.

- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,

- * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

o **En zone N et en sous-secteur NT :**

- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - o 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - o les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum par unité foncière ;
 - o les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 70 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur pourra construire une ou des annexes cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination autre que ceux définis ci-dessous.

- Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, le **changement de destination vers les destinations « habitation » ou « commerce et activités de services » des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination "** est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.



○ Uniquement en sous-secteur NT :

La restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou la construction d'annexes auxdites constructions à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante.

- Les constructions, installations et équipements, ainsi que les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la gestion du site.

○ Uniquement en sous-secteur NE :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publics, notamment les constructions et installations ayant une destination culturelle, pédagogique ou sportive.

○ Uniquement en sous-secteurs NP et NE :

- Sont autorisés 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 :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires 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.
- 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 soient perméables et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.4. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention « **Elément de patrimoine naturel, paysager, culturel et architectural à préserver** » au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- 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.

1.3- Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

> des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

> des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

> des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.

> de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;

> de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

> Bonus de constructibilité (performances thermiques)

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

> Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.



2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus (R1 – R2 et R3), il peut être dérogé aux règles visées à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.

Retrait (R1) par rapport aux voies :

- En zone N et dans l'ensemble des sous-secteurs :

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- pour les habitations : 25 mètres minimum de l'axe de la RD 16, 15 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et, 10 mètres minimum de l'axe des RD 130, RD 130^{E5} et RD 130^{E6} ;
- pour les autres constructions : 20 mètres minimum de l'axe de la RD 16, 10 mètres minimum de l'axe de la RD 18 et, 8 mètres minimum de l'axe des RD 130, RD 130^{E5} et RD 130^{E6}.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

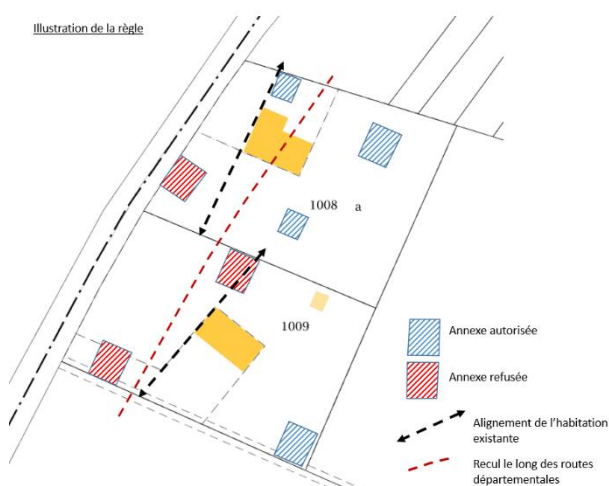
Dans tous les cas, l'implantation de la future construction devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, en tout point au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

- En zone N et en sous-secteurs NT :

Les extensions des constructions existantes peuvent déroger aux règles ci-dessus mais elles devront conserver le recul de la construction existante.

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

○ En zone N et dans l'ensemble des sous-secteurs :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

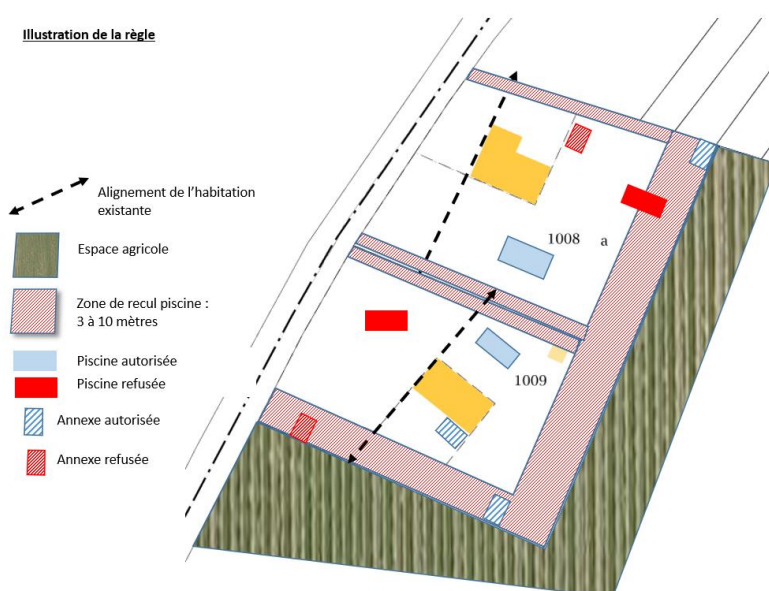
Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 15 m** des berges de la Dordogne et de 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.

Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant séparation avec une zone naturelle protégée.

○ En zone N et en sous-secteur NT :

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives, et être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.



Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

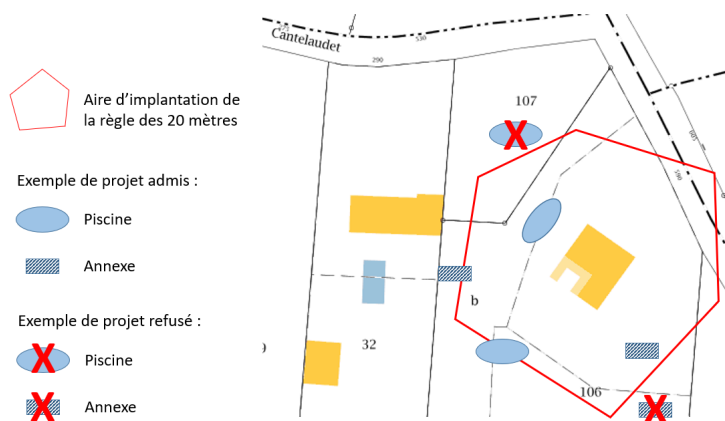
○ En zone N et en sous-secteur NT :

Les annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiées dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation.

○ Uniquement en sous-secteur NT :

Les annexes et piscines des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de ce bâtiment.





○ En zone NP :

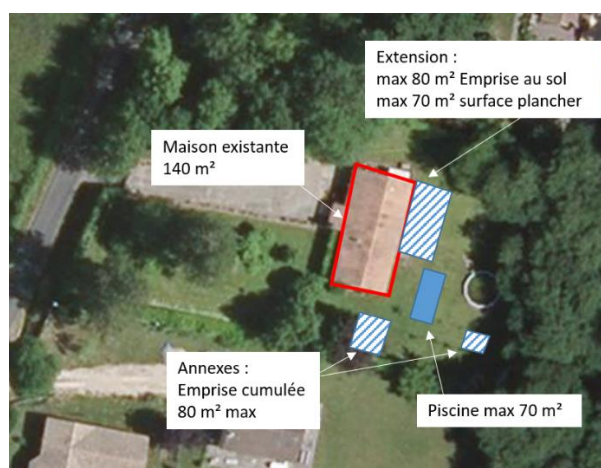
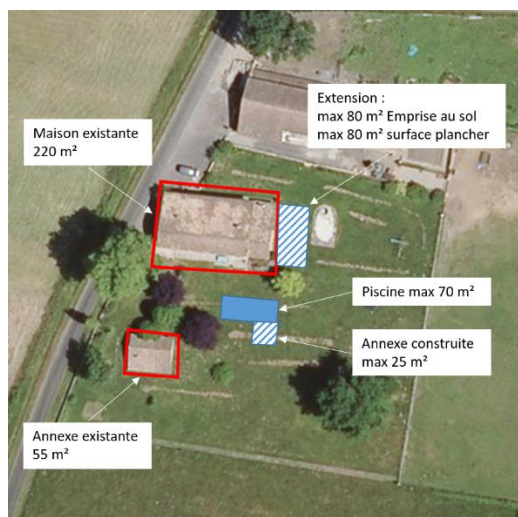
Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

○ En zone N et en sous-secteur NT :

Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

- * 70 m² pour le bassin des piscines
- * 80 m² pour les autres annexes de type abris ou garages (surface cumulée)
- * 80 m² pour l'extension des habitations existantes (réalisés en une ou plusieurs fois).



○ Uniquement en sous-secteur NT :

L'emprise au sol maximale autorisée (surface cumulée, réalisée en une ou plusieurs fois) pour les bâtiments liés à une destination d'hébergement hôtelier et touristique sera de :

- * 70 m² pour le bassin des piscines ;
- * 20% de l'emprise totale des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, pour les autres annexes et les extensions.



○ Uniquement en sous-secteur NE :

L'emprise au sol maximum autorisée (surface cumulée, réalisée en une ou plusieurs fois) sera de 15% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone.

○ Uniquement en sous-secteur NP :

Non règlementé.

Hauteur totale (H) :

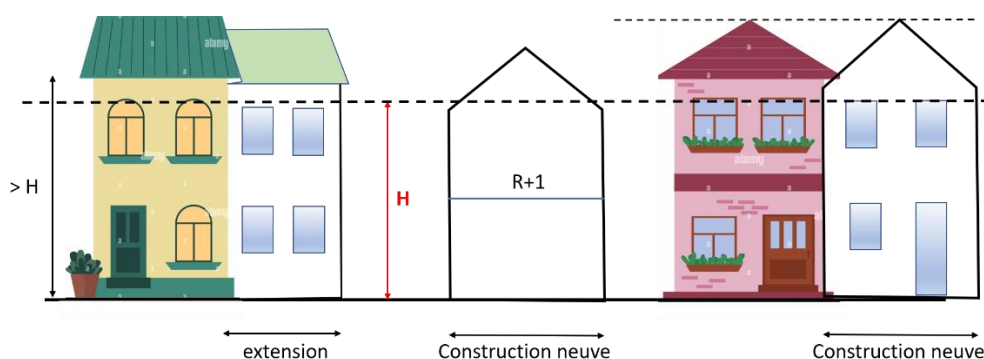
○ En zone N et en sous-secteurs NT et NE :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.



○ Uniquement en sous-secteur NP :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder **3,50 mètres**.

2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, en substitution de celles fixées au "2.1.1. Dispositions réglementaires générales".

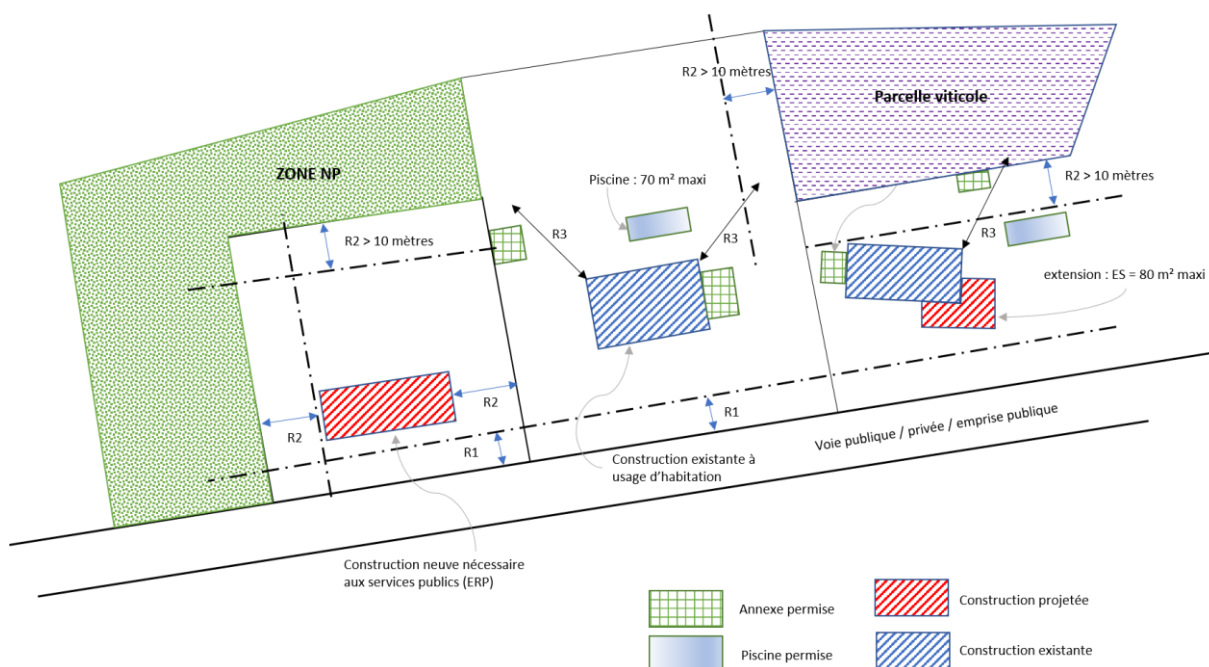
Règles particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les



emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...). **Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accueillant du public, devront respecter les règles de retrait (R2).**



2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

○ En zone N et dans l'ensemble des sous-secteurs :

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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.

○ En zone N et en sous-secteur NT :

Le changement de destination à vocation vers les destinations « **habitation** » ou « **commerce et activités de services** » des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
- * les bâtiments principaux identifiés,



- * les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- * les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L 151-19, ils sont proscrits.

Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les enrochements sont interdits.



2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Pour les « éléments de patrimoine architectural et culturel à préserver » repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, l'application des règles du présent chapitre (2.2.3) ne pourra pas être en contradiction avec les règles édictées dans les dispositions générales.

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Façades des constructions

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. La tôle galvanisée est interdite.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits (notamment le bois, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

○ En zone N et en sous-secteur NT :

Constructions neuves :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de Gironde.

Constructions existantes :

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :



- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

Constructions annexes :

Le traitement des façades (dépendances, garages, annexes...) devra être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Le traitement des façades devra permettre que les constructions s'insèrent discrètement dans le paysage naturel.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. Ils devront être dans une tonalité sombre et mate.

Toitures

○ **En zone N et en sous-secteur NT :**

La rénovation de toiture existante doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

Pour toute nouvelle construction, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

Les toitures neuves seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sont exemptées des règles ci-dessus. Néanmoins, le matériau utilisé devra s'insérer discrètement dans le paysage naturel.

○ **Uniquement en sous-secteurs NP et NE :**

Les toitures devront utiliser des matériaux s'insérant discrètement dans le paysage naturel.

Architecture Innovante

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, la construction doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la



construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

Eléments divers

Les vérandas et les couvertures des piscines sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir Annexe 5).

Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir Annexe 5).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur coloris, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne devra pas être visible depuis le domaine public et ne pourra être placée directement sur une ouverture et à moins de 5 m d'une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau. En bord de Dordogne, les clôtures ne devront pas entraver la servitude de marchepied pour permettre un accès aux berges.

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles ne devront



pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

2.3- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2.3.1 Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques.

2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du CU sont repérés aux documents graphiques. »

2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

○ En zone N et en sous-secteur NT :

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

○ Uniquement en sous-secteurs NP et NE :

Non règlementé.

2.3.4 Aménagement paysager et plantations

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

L'environnement végétal existant devra être préservé et conforté en s'inspirant des espèces locales et du maillage existant.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.



Les essences végétales préconisées ou à proscrire sont détaillées en annexe 6 du règlement.

Dans le cas où l'urbanisation se développe au contact d'une zone agricole (A), un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées de la zone N.

On entend ici par « urbanisation », toute construction nouvelle autre que les annexes, de type garages et abris de jardin, ou les espaces de stationnement.

2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.6. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4- Stationnement des véhicules

2.4.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera exigé, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, 1 place par chambre et 1 place par gîte créés.

Il sera exigé, pour les autres constructions, un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

○ En zone N et en sous-secteur NT :

Dans le cas de changement de destination, sur les bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement.

○ Uniquement en sous-secteurs NP et NE :

Non règlementé.

2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et vélos) à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au



regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.4 Modalités de réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Une aire de stationnement devra être aménagée avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

3 – LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1- Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

3.1.3 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.



Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.2- Conditions de desserte par la voirie

3.2.1 Dispositions réglementaires générales

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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 3,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

> 5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies en impasse sont interdites.

3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Leur conception devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales

3.3- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1 Eau potable

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).



3.3.2 Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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).

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la profondeur de la nappe superficielle doit être déposé au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans les 2 ans après la réalisation de celui-ci.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, sauf en cas d'accord pour busage du gestionnaire de la voie.

3.3.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (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.

3.3.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



ANNEXES



ANNEXE 1

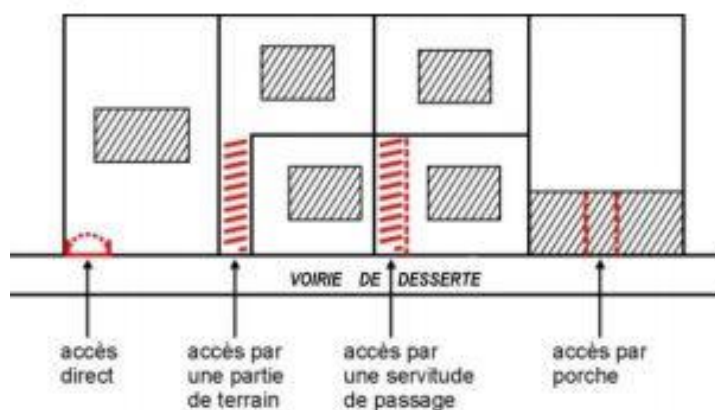
LEXIQUE

ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle)



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).



AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent entre 10 et 49 unités, ces aménagements* sont soumis à une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

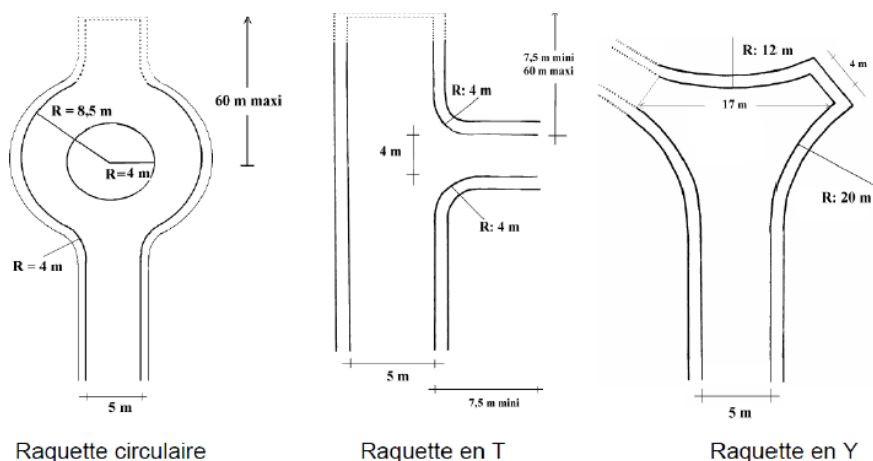
AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles, ... Ces aménagements* sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager (articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire ou un permis d'aménager.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher*) n'ayant pour effet ni de modifier le volume existant ni l'aspect extérieur.

AIRES DE RETOURNEMENT



ANNEXE

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

Une annexe peut être un garage, un abri de jardin, un bûcher, une cuisine d'été, etc.

Une piscine suit les mêmes règles que les annexes, sauf si le règlement le mentionne autrement.



CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination définies aux articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Il s'agit de la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou de la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

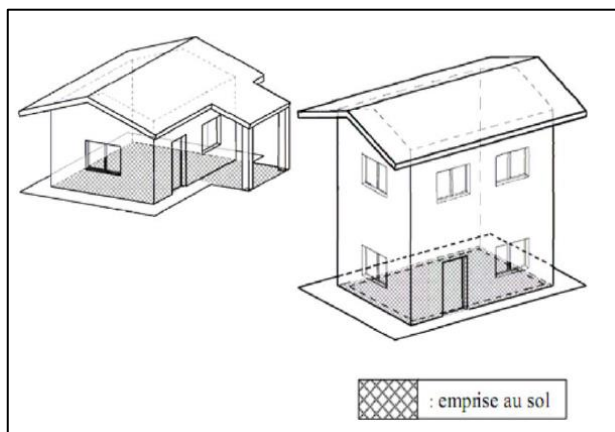
DEBORD DE TOITURE

Le débord de toiture est la partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

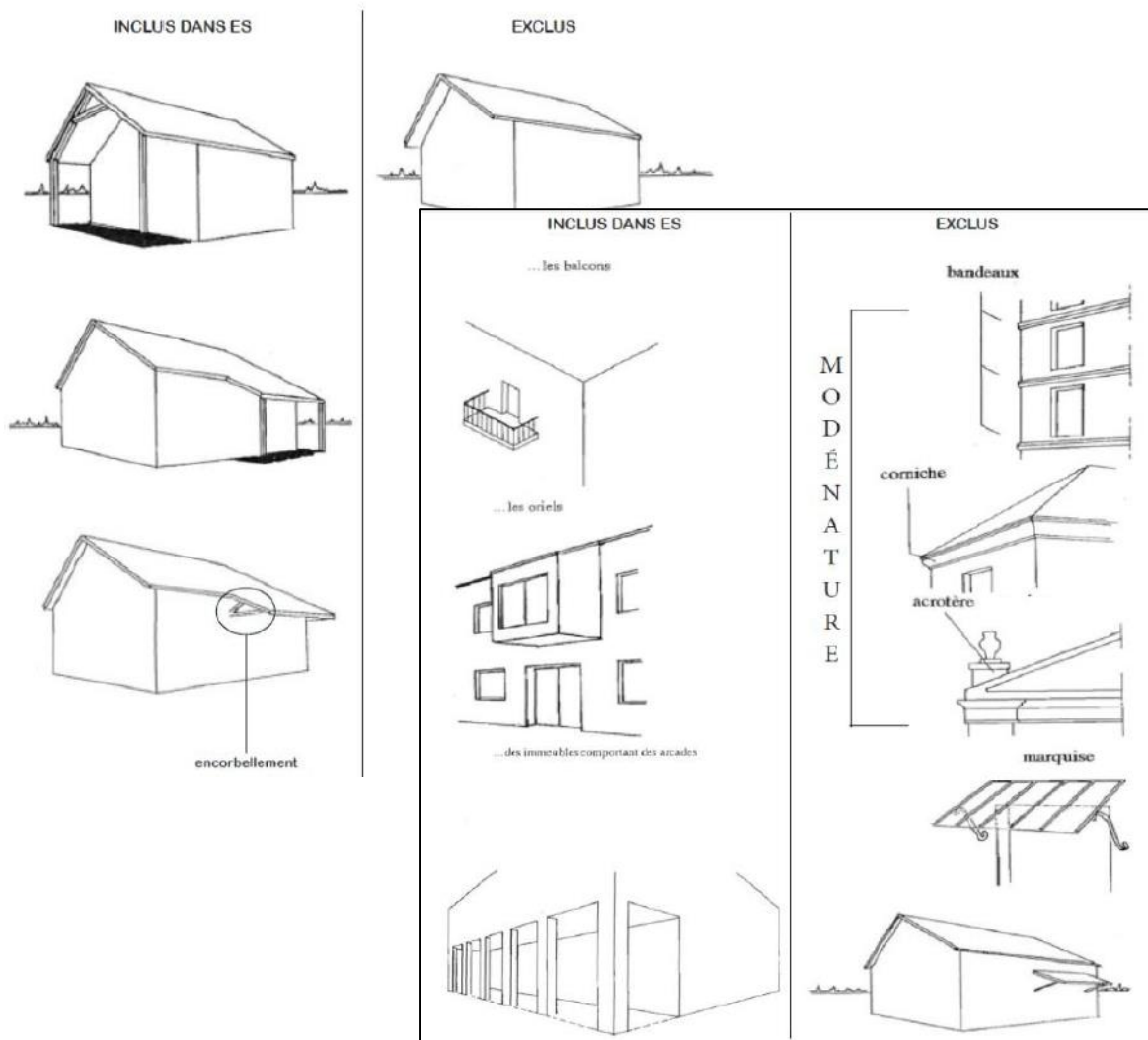


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée au sens du Code de l'urbanisme (R 420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



DEBORDS



ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.



ESSENCE LOCALE

Il s'agit des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes... bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

EXTENSION

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

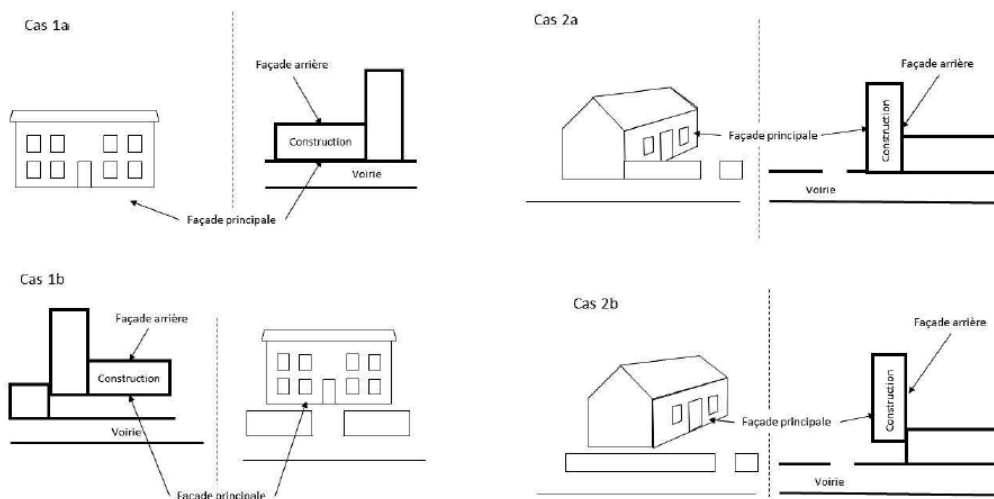
FACADES

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

FACADE PRINCIPALE

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public ("façade sur rue").





FAITAGE

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Selon l'Article R 111-37 du Code de l'urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

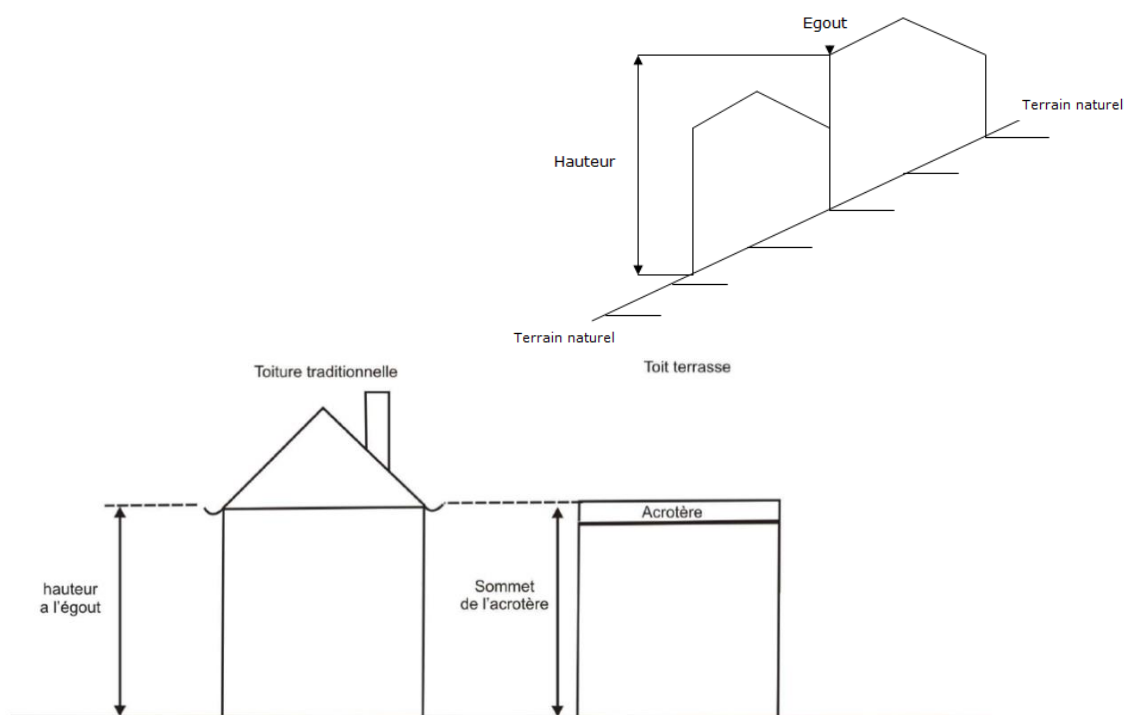
Elles peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.



HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent règlement, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

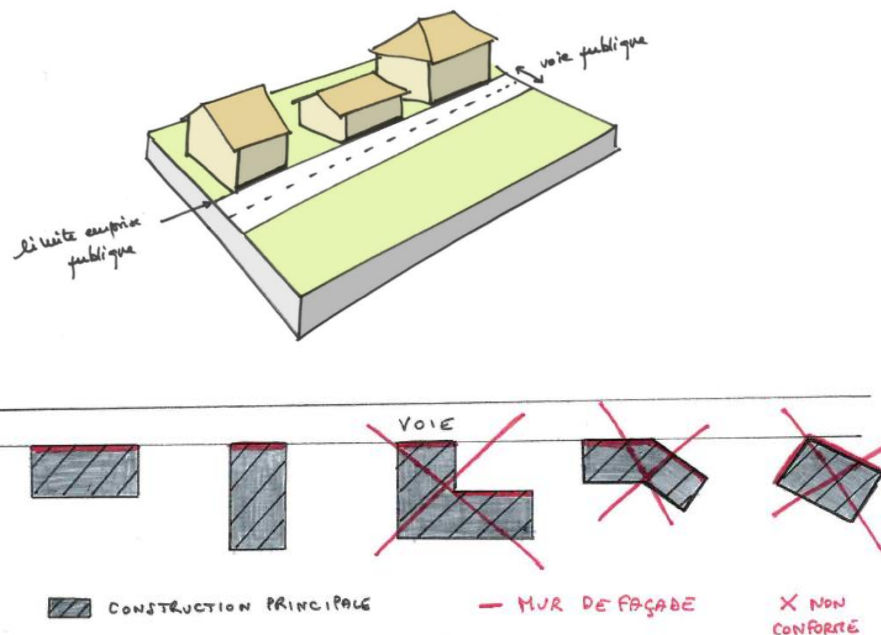


Quelques exemples de maison girondine en R+1

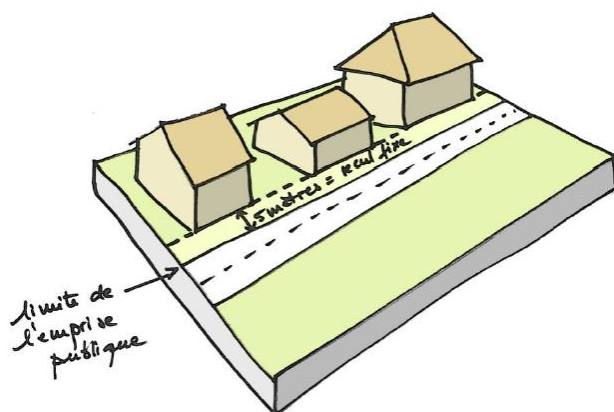


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

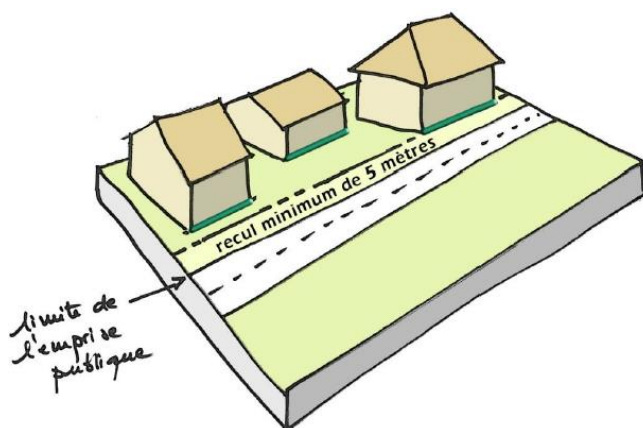
a. Implantation à l'alignement, en tout point au nu du mur de façade

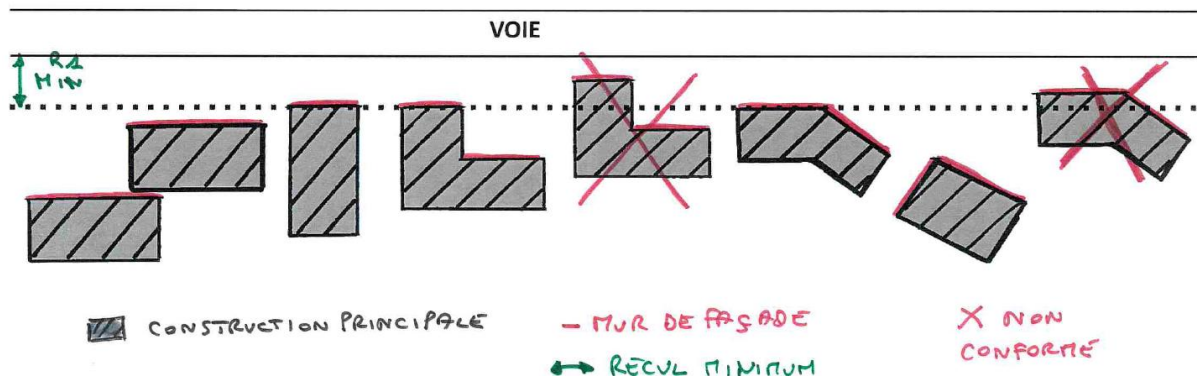


b. Implantation en retrait de 5 mètres (fixe), en tout point au nu du mur de façade

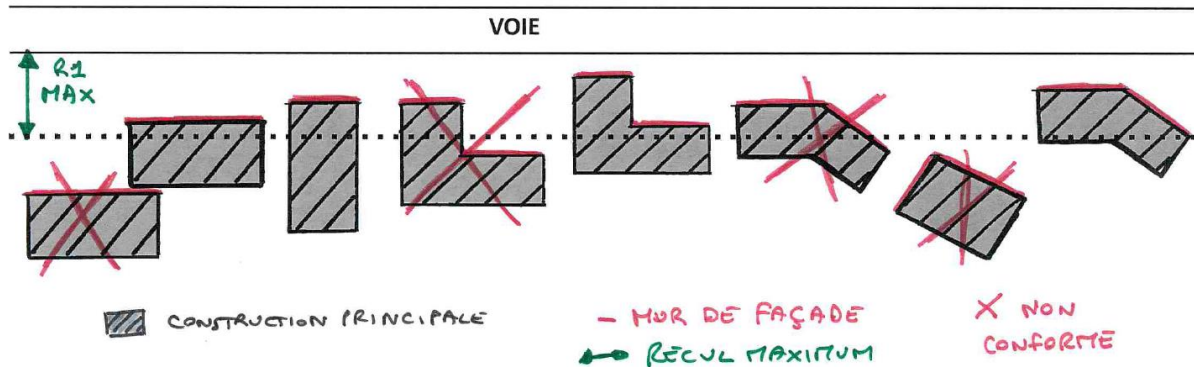


c. Implantation avec un recul minimum de 5 mètres (variable), en tout point au nu du mur de façade

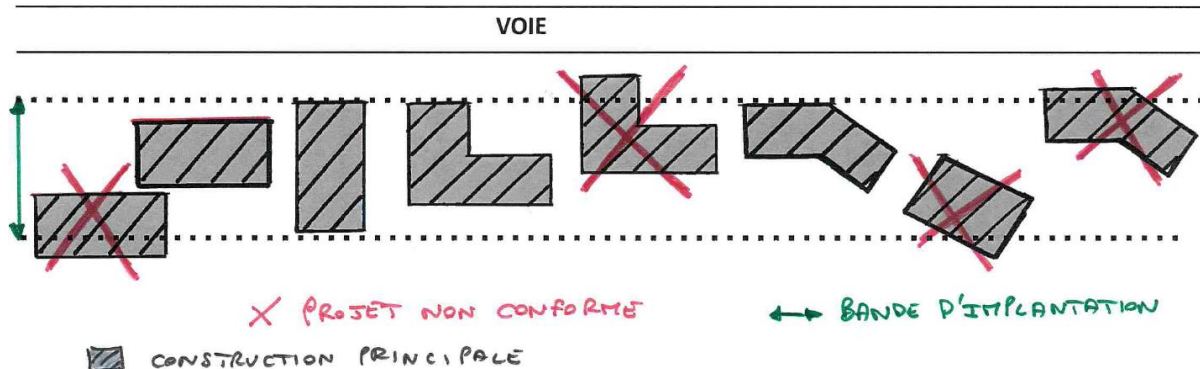




- d. Implantation avec un recul maximum de 5 mètres (variable), en tout point au nu du mur de façade



- e. Implantation en totalité avec un recul de 5 mètres à 20 mètres



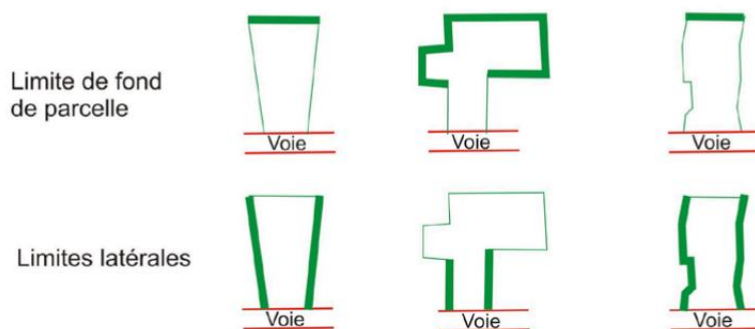
Sources des schémas : CRAU Saint André de Cubzac, PETR du Grand Libournais

LIMITES SEPARATIVES

La limite séparative est la limite entre l'unité foncière du projet et la propriété privée ou publique qui lui est contiguë.

Elle est définie comme limite de fond arrière quand elle se situe à l'opposé de la limite sur voie. Elle est considérée comme latérale dans les autres cas.





LOTISSEMENT (Art. L 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PARCELLE EN DRAPEAU

Il s'agit de parcelle avec un accès étroit et long qui se termine par une dilatation plus large. Ces parcelles sont souvent issues d'une division parcellaire.

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les aires de stationnement et leur cheminement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

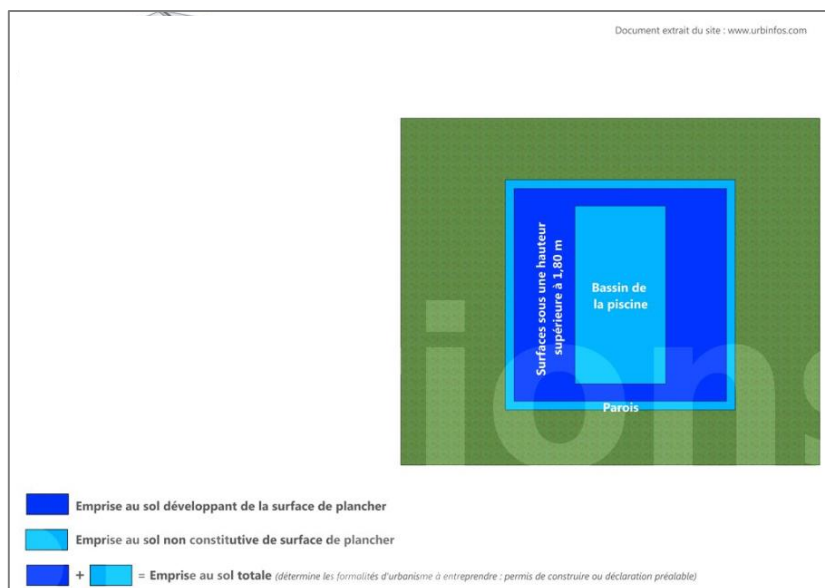
PIGNON

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

PISCINES

Sont dispensées de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m². Leur implantation doit néanmoins respecter les règles du présent règlement. Doivent être précédées d'une déclaration préalable, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80. Au-delà de 100 m² de bassin ou si la couverture de la piscine génère plus de 20 m² d'emprise au sol, la construction de la piscine relève d'une demande de permis de construire (Art. R 421-9).





RESIDENCES DEMONTABLES

Selon l'Article R111-51 du code de l'urbanisme, « sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

SIEGE D'EXPLOITATION (définition de l'Agreste) :

Le siège de l'exploitation est, par convention, le bâtiment principal de l'exploitation, ou, lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle agricole la plus importante qui se trouve sur le territoire de la commune où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation. Ce n'est pas le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret du 28 décembre 2015 est venu préciser notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Ce principe est fixé par l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme.

Les modalités de calcul sont données par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.



UNITE FONCIERE

Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VERANDA

La véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de jardin d'hiver.

VOIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».



ANNEXE 2

LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

N°	NOM	TYPE DE PATRIMOINE	X	Y
A1	Château de Vidasse	Edifices de caractère	0,080751	44,822573
A2	Château de Ribebon	Edifices de caractère	0,106100	44,826618
A3	Château de Labarthe (le Méjean)	Edifices de caractère	0,093946	44,821816
A4	Château de Montbreton	Edifices de caractère	0,087686	44,819968
A5	Tour de Beaupoil	Edifices de caractère	0,106976	44,819632
A6	Château de Carbonneau	Edifices de caractère	0,094332	44,803735
A7	Château du Marin	Edifices de caractère	0,102887	44,804699
A8	Ferme fort de Bellevue	Edifices de caractère	0,082123	44,818318
A9	Maison de bourg 18ème Fenneteau	Edifices de caractère	0,078470	44,820365
A10	Moulin à eau de Moustelat	Edifices de caractère	0,108742	44,808990
B1	Moulin à vent de Barbey	Petit patrimoine	0,091791	44,810762
B2	Tourelle de Macard	Petit patrimoine	0,102104	44,824903
B3	Kiosque mauresque de Vidasse	Petit patrimoine	0,079579	44,821719
B4	Lavoir de Carbonneau	Petit patrimoine	0,096660	44,803413
B5	Lavoir municipal	Petit patrimoine	0,076478	44,818473
B6	Stèle de Ribebon	Petit patrimoine	0,102203	44,827143
B7	Croix de Guillemat	Petit patrimoine	0,090554	44,823267
B8	Croix de l'église	Petit patrimoine	0,086017	44,831093
B9	Croix du cimetière	Petit patrimoine	0,081981	44,820585
B10	Tombe et croix de Soulet	Petit patrimoine	0,097609	44,813210
B11	Croix de la Grande Métairie	Petit patrimoine	0,107022	44,817375
B12	Tombe de Carbonneau	Petit patrimoine	0,094690	44,805358
B13	Tombe, Labarthe	Petit patrimoine	0,098711	44,819976
B14	Monument aux morts	Petit patrimoine	0,078571	44,820123
B15	Abri Morin	Petit patrimoine	0,101434	44,808324
B16	Grotte de Durège	Petit patrimoine	0,078605	44,811041
B17	Mare et puit de La Corrégie	Petit patrimoine	0,095851	44,824890
B18	Tombeau Greffier à Gréal	Petit patrimoine	0,098513	44,823621
B19	Tombeau Cheminon à Carbonneau	Petit patrimoine	0,094631	44,805380
B20	Tombeaux Ribebon	Petit patrimoine	0,103765	44,826808
B21	Tombeaux Chauprade	Petit patrimoine	0,097476	44,813375
B22	Pigeonnier du château du Marin	Petit patrimoine	0,103514	44,806472
C1	Cabane de vigne du Moulin de la Mayelle	Edifices agricoles et industriels	0,097265	44,815687
C2	Bâtiments à pans de bois (4)	Edifices agricoles et industriels	0,080009	44,819911
D1	Temple protestant	Edifices culturels	0,077895	44,818549



ANNEXE 3

LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

N°	LIEU-DIT	PARCELLES	ZONE DU PLU
1	La Soulège	AH 445, AH 446, AH 448, AH 449, AH 450, AH 451, AH 452, AH 453	A
2	Roquette	AI 311.	A
3	Le Marin	AI 173.	A
4	Moulin de Barbey	AI 29	A
5	Baudet	AI 226, AI 227, AI 228, AI 372, AI 375, AI 376	A
6	Grangeneuve	AK 143	A
7	A Glayse	AK 22	N
8 et 9	Labarthe	AH 2, AC 52	N et NT



ANNEXE 4

PALETTE DE COULEUR INDICATIVE POUR LE BATI ANCIEN

Les couleurs proposées ci-dessous sont des orientations possibles : d'autres choix de couleurs sont envisageables, comme les couleurs présentent naturellement dans le paysage. Certains critères sont également à prendre en compte dans le choix de la couleur des menuiseries : l'insertion du bâti dans son environnement, l'époque de construction et la coloration de l'habitat voisin...

Les gammes colorées peuvent être très variées. De façon générale, les portes d'entrée sont peintes d'une couleur plus sombre que les autres menuiseries. Les peintures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

Menuiseries	Fenêtres, volets et portes vitrées :	ral 9001 ral 9002 ral 1013 ral 1015 ral 7035 ral 7044 ral 6021
	Portes d'entrée, de grange et de garage	ral 7032 ral 7035 ral 7044 ral 6011 ral 5023 ral 5024 ral 3004 ral 3005
Ferronneries	Grilles et portails	ral 6009 ral 6012 ral 9004 ral 9005
Enduits	Enduits à la chaux	ral 1013 ral 1014 ral 1015
Bardages	Bardages bois	ral 1013 ral 1014 ral 1015
	Bardage métalliques	ral 9004 ral 9005

Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...



ANNEXE 5

PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR

1. Les capteurs solaires

1.1. Le contexte urbain

Le contexte urbain, architectural et paysager dans lequel s'inscrit la construction est un élément primordial pour l'implantation des capteurs solaires. A Pessac-sur-Dordogne, 5 grands types de contextes urbains peuvent être définis : le village patrimonial, les hameaux anciens, les extensions pavillonnaires, les bâtiments d'activités et les constructions isolées dans l'espace agricole ou naturel.

1.1.1 Maison de village

Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement continu des façades.
- Maison sur parcellaire de petite taille.
- Maison à un ou deux étages.
- Parties privatives parfois rares (cour, jardin, ...).

Principe :

- Préserver le toit de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale caractérisée par la tuile canal.
- Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables.
- Implanter les capteurs solaires de manière à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Propositions :

- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Eviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.

1.1.2 Maison de hameau

Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement discontinu des façades ou constructions en léger retrait
- Maison en R+1 sur un parcellaire varié avec un jardin clos à l'arrière.



Principe :

Préserver la toiture du volume principal de la maison et concevoir une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public.

Propositions :

- Evaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.
- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, poolhouse, cuisine d'été, ...) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).

1.1.3 Pavillons

Forme urbaine et enjeux :

- Maison en lotissement et maison individuelle sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines (ancien bourg, hameau, etc.).
- Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :
 - Si la toiture est très visible dans le point de vue majeur sur un monument historique ;
 - Si la toiture est très visible depuis un cône de vue identifié.

Principe :

Éviter d'implanter une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture principale de la maison très exposée et envisager un projet moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines associées aux enjeux patrimoniaux.

Propositions :

- Evaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Profiter du jardin pour envisager une annexe (abri, local technique, ...) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires.
- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brises soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture innovante dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.

1.1.3 Bâtiments d'activité

Forme urbaine et enjeux :

- Urbanisme avec des équipements bâtis de grande échelle (hangars, entrepôts, etc.) sur de très larges espaces peu structurés et imperméabilisés.
- Les enjeux patrimoniaux sont variables dans ces secteurs : les installations peuvent avoir un impact visuel depuis les monuments historiques, les entrées de villes ou les vues lointaines.

Principe :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisation anarchique des toits des bâtiments.



Propositions :

- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public.
- Eviter les côtés donnant sur la rue ; évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.

1.1.4. Construction dans les espaces agricoles et naturels

Forme urbaine et enjeux :

Ensemble bâti rassemblant l'habitation et l'entreprise agricole parfois inscrit dans un contexte paysager préservé et caractérisé par des enjeux patrimoniaux : espace agricole paysager à préserver ou ensemble urbain patrimonial, éléments du patrimoine classé au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme dans un PLU (cf. OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).

Principe :

- Préserver le bâti ancien présentant un intérêt architectural de toute installation de panneaux solaires.
- Envisager la construction d'un bâtiment de grande surface uniquement s'il correspond à un besoin réel lié à l'activité agricole. Exclure les bâtiments « prétextes » hors d'échelle.
- Éviter les projets « clé en main » proposant un bâtiment préfabriqué qui n'est pas issu d'une réflexion architecturale apportant la meilleure réponse à un contexte donné.

Propositions :

- Evaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » mais aussi « espace agricole paysager à préserver » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Envisager l'implantation sur un bâtiment plus récent, ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier. Soigner la mise en œuvre du projet.
- Profiter du projet pour construire un bâtiment neuf qui intègre dans sa conception architecturale les panneaux photovoltaïques comme couverture.
- Éviter le monopente (toiture à une seule pente) ; le volume aura toujours une double pente. Le rapport entre les pentes ne descendra pas sous 1/3 de pente d'un côté pour 2/3 de l'autre côté.

1.2. Le contexte architectural

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un élément de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

1.2.1 L'implantation sur toiture en pente

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- à éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- à insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.





Intégré à la toiture de l'extension



Elément de composition du toit



Harmonie avec les couleurs

Sur l'existant, il faut parvenir à :

- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,
- implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- soigner la pose des tuyauteries ...



Discret en façade vue de la rue



Sur l'arrière du bâti



Visibilité diminuée par la hauteur

1.2.2. L'implantation en façade

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde-corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique¹.



Elément de composition de la façade



Continuité de façade



Positionné sur l'avancé

¹ Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation, ... et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).



Sur l'existant, préférer :

- une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

1.2.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol

Sur les toitures-terrasses, il faudra :

- les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- utiliser des habillages de capteurs,
- les mettre en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

Au sol :

- les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- les associer à des végétaux.



Derrière un mur acrotère en toiture



Au sol associé à des végétaux



Au sol adossé à un muret de pierre

1.2.4. L'implantation associée à une autre fonction

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



Sur les avancés de toit en brise soleil



En garde-corps au-dessus d'un pan de toit



En couverture d'une pergola



2. Les climatiseurs et pompe à chaleur

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Ils ne pourront être placés directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- en toiture-terrasse, positionné derrière le mur acrotère,
- en façade en hauteur, sous un avant toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- en façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



Sur le toit derrière un mur acrotère



Positionné dans un décroché de la façade



Associé à un arbuste et des fleurs



ANNEXE 6

PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus sp</i>	x	x		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Néflier	<i>Mespilus germania</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>



Nom vernaculaire	Nom latin
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées	<i>Reynoutria sp</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Liste des espaces à planter pour les espaces alluviaux :

Liste des espèces locales à favoriser lors de plantations sur les secteurs alluviaux établie avec le bureau d'étude BIOTEC (boisements de berges, boisements alluviaux).

Secteur pied de berge et mi-berge (secteurs des formations à bois tendre sur terrasse alluviale basse, proximité de la rivière) :

- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule roux (*Salix atrocinera*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Saule à trois étamines (*Salix triandra*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- *Populus nigra* (Peuplier noir)

Secteur haut de berge :

- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Fusain d'europe (*Euoonymus europaeus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) – mi-berge
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Petit Orme (*Ulmus minor*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphylla*)
- Orme glabre (*Ulmus glabra*)

Liste des espaces à proscrire pour les espaces alluviaux :

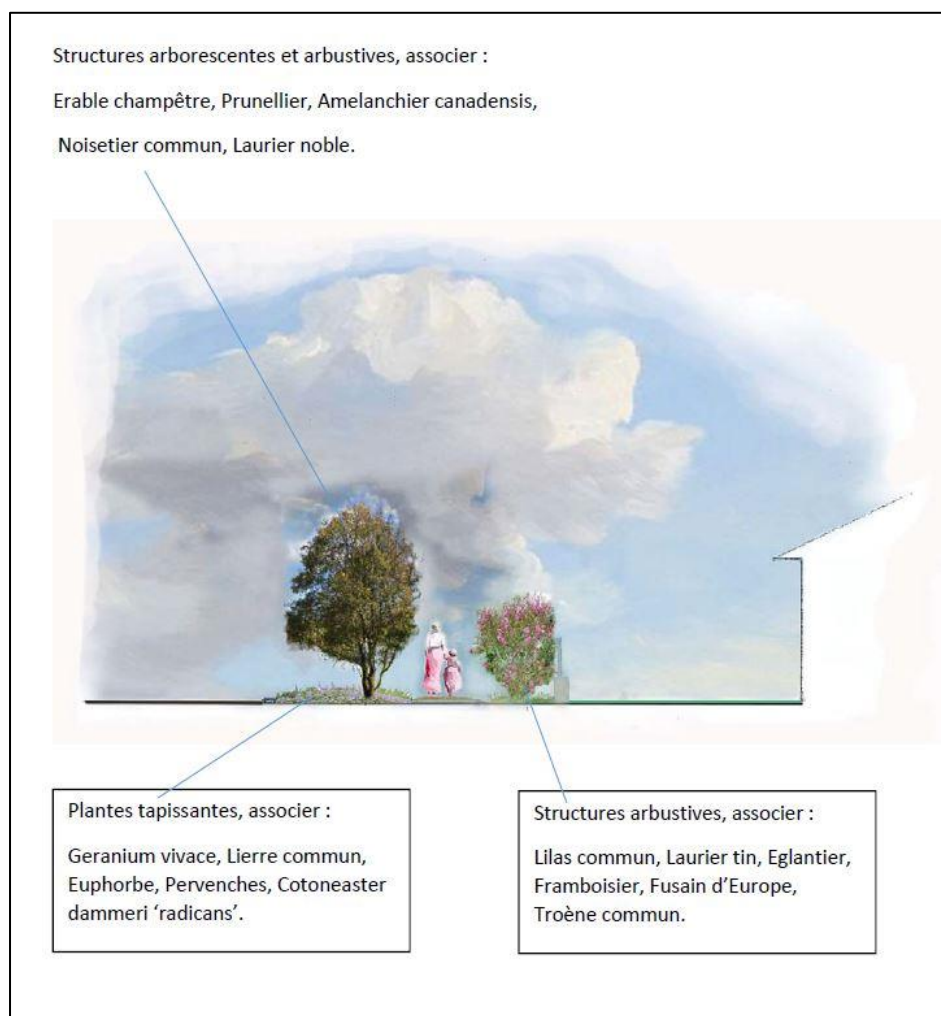


Liste des espèces considérées comme envahissantes sur le la Dordogne en Aquitaine

Elodée du Canada,
Armoise des frères Verlot,
Bident à frondes,
Souchet vigoureux,
Balsamine de Balfour,
Onagre bisannuelle,
Panic capillaire,
Raisin d'Amérique,
Renouée du Japon,
Lampourde d'Orient,
Aster de Nouvelle-Belgique,
Aster à feuilles de saule,
Erigeron annuel,
Topinambour,
Solidage du Canada,
Erable negundo,
Ailante,
Buddleia de David,
Robinier faux-acacia.
Absinthe anglaise
Chénopode fausse-ambroisie
Lampourde saupoudrée
Lentille d'eau minuscule
Lindernie fausse-gratiole
Paspale à deux épis
Sagittaire à larges feuilles
Souchet réfléchi

Source : DOCOB Natura 2000 Dordogne Aquitaine Tome 4 mai 2013, EPIDOR

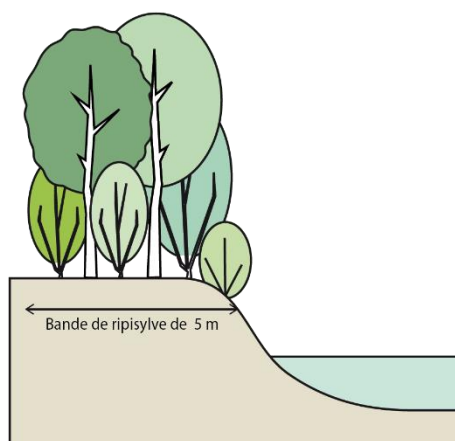
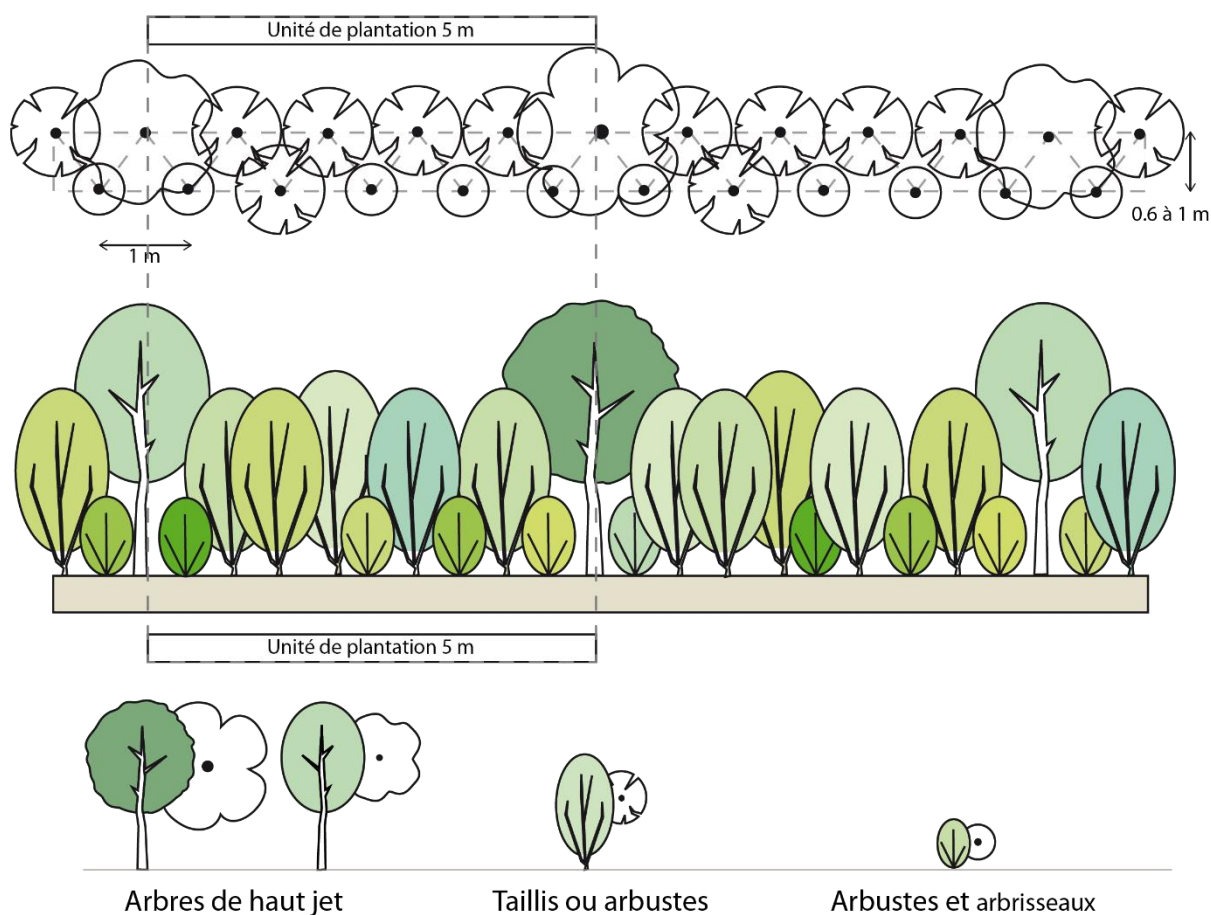
PRINCIPE D'UNE STRUCTURE PAYSAGERE :



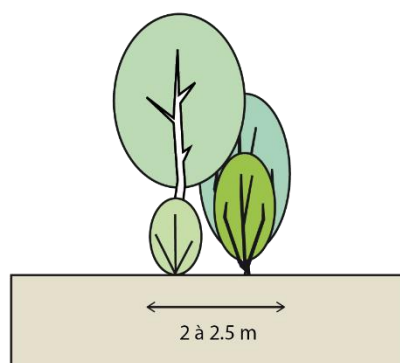
Document source : CAUE de la Gironde



Schéma de principe pour la plantation de haie



Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78



ANNEXE 7

PRECONISATIONS POUR LES CLOTURES

Clôtures existantes à conserver

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect. Les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

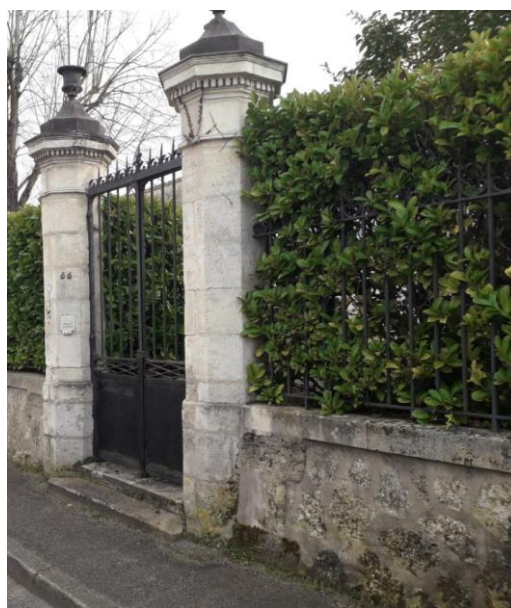
La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Exemples de murets en pierres à préserver / ensemble portail et piliers

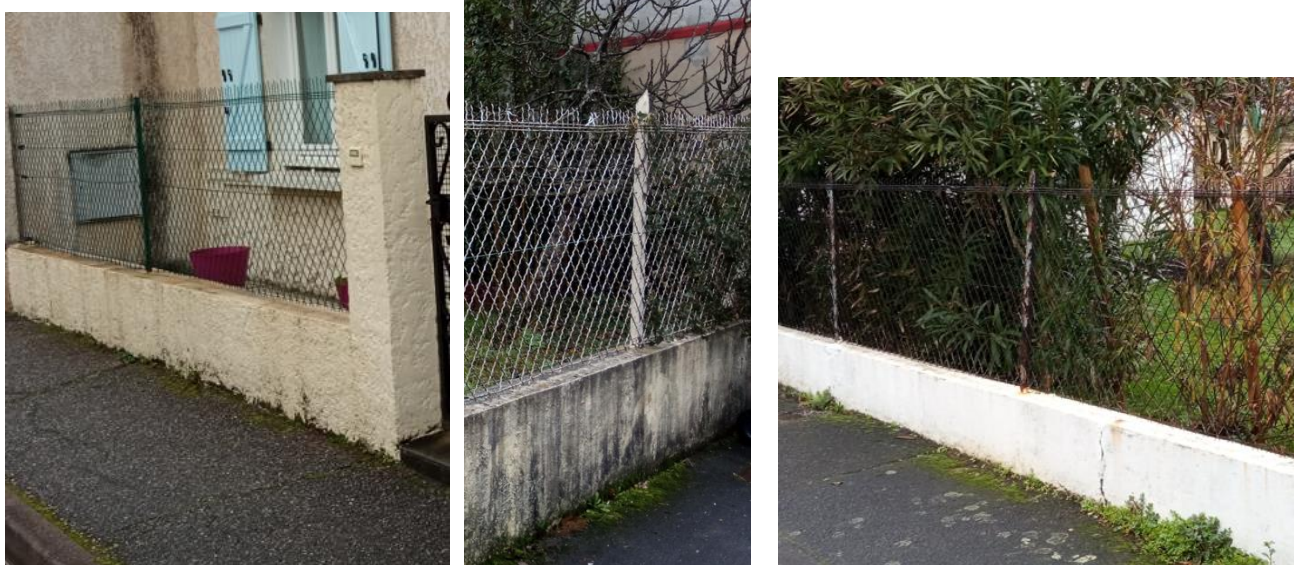


Clôtures autorisées

Muret maçonné en pierres ou enduit surmonté d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois, éventuellement complété d'une haie (non perméable à l'eau)



Muret maçonné en pierres ou enduit surmonté d'un simple grillage métallique souple, éventuellement complété d'une haie (non perméable à l'eau)



Haie vive arbustive, éventuellement doublée d'un grillage métallique (perméable à l'eau)





Clôtures girondines à planches ajourées (non perméable à l'eau)



Grillage (perméable à l'eau)



Clôtures interdites

Clôtures pleines



Murs non enduits



Haie monolithique



Clôture en grillage métallique avec lames d'occultation en bois





Différence de matériaux et hauteurs variées



Proportion du muret trop importante et/ou éléments surmontant le muret plein, etc.

