

COMMUNE DE SAILLANS



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
06/07/2021	18/10/2022	01/07/2024	25/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Maire de Saillans

SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP.....	17
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	37
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP.....	54
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	66
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	67
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	84
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	85
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	109
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	110
 ANNEXES.....	131
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	132
ANNEXE 2 - LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	144
ANNEXE 3 - LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	146
ANNEXE 4 - PALETTE DE COULEUR INDICATIVE POUR LE BATI ANCIEN.....	147
ANNEXE 5 - PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR.....	148
ANNEXE 6 - PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER.....	153
ANNEXE 7 - PRECONISATIONS POUR LES CLOTURES.....	157

TITRE I

PRÉAMBULE



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAILLANS.

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 trois sous-secteurs UAP1, UAP2 et UAP3, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone UB
- Zone UEP

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.

Cette zone est :

- Zone 1AU couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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 AK

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 un sous-secteur NP

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 sur le plan de zonage.

- Les **bâtiments autorisés à changer de destination** en zones N et A au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. 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) repéré sur le plan de zonage.

- **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. 151-43 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, Paysage et Trame Verte et Bleue.

*** Les éléments de patrimoine naturel (boisements, arbres remarquables et haies champêtres) à préserver :**

Les éléments naturels remarquables (boisements, 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 (cf. mode gestion dans l'OAP Thématique et en annexes du présent règlement) ;
- 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 et sont listés en annexe 2 du présent règlement. De plus, des orientations visant à les valoriser ont été définies dans l'Orientations d'aménagement et de programmation thématique Patrimoine, Paysage 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 girondines, maisons de bourg, 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) Décor 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.

g) Energies renouvelables :

Dans le cas de la présence d'une habitation traditionnelle en pierres avec une valeur patrimoniale, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera uniquement autorisée sur les bâtiments annexes (remises, abris, garages...) ou au sol, plutôt que sur la toiture de l'habitation.

• **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 édicules devront présenter les mêmes caractéristiques que les constructions principales. Toutefois, des constructions de moins de 30 m² 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 éléments de maçonnerie.

- Petit patrimoine (lavoirs, croix, sépultures, 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.

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

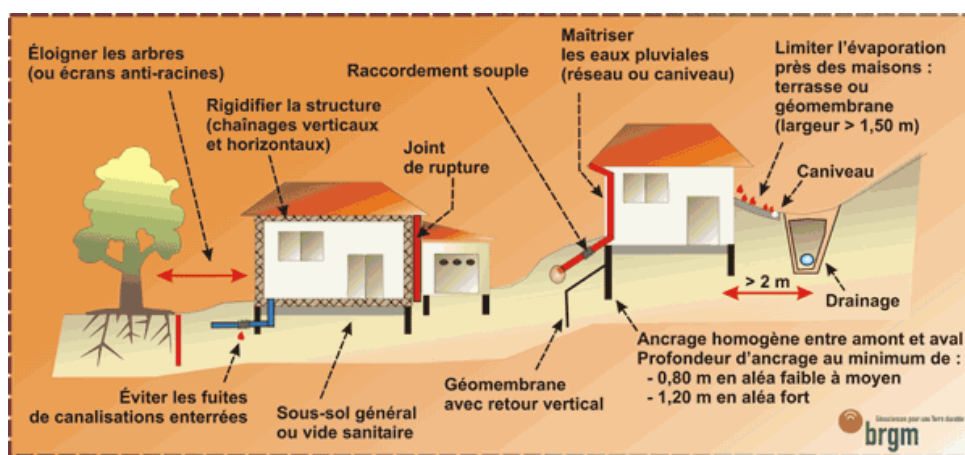
Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

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.

Lutte contre les eaux stagnantes pour limiter la prolifération des moustiques :

Afin de lutter contre la prolifération générale des moustiques, les nouveaux aménagements veilleront à respecter les principes suivants :

- Aménager une évacuation gravitaire sur tout toit terrasse ;
- Interdire l'aménagement de dallage ou plancher suspendus en extérieur ;
- Veiller à la planéité des sols en évitant les petits reliefs favorables à la création de flaques, notamment dans les ornières ;
- Interdire l'aménagement de noue d'infiltration imperméable ;
- Interdire l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie non couverts ;
- Ne pas créer des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts ;
- Favoriser l'emploi de regard de collecte d'eau pluviale sans décantation et couvert (limiter les regards à grille).

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, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023

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.

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 avec les modifications de l'arrêté du 22 mars 2023

Article 1 (Modifié par Arrêté du 22 mars 2023)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 (Modifié par Arrêté du 31 janvier 2020 et par Arrêté du 22 mars 2023)

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les



constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4 (Modifié par Arrêté du 22 mars 2023)

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : 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, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.



La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 (Modifié par Arrêté du 22 mars 2023)

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

« La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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 centre-bourg de Saillans, le hameau historique du Faure ainsi que Les Struliez dans leur partie la plus dense et la plus ancienne.

Ce sont les tissus bâtis de développement historique de la commune. Ils recouvrent un bâti rural ancien particulièrement dense où coexistent des équipements publics, des activités économiques (commerces, artisanat, hébergements touristiques, exploitations agricoles), 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. Parfois, ce sont des constructions plus récentes, souvent implantées au milieu d'une parcelle, dispersées au sein de ce tissu urbain ancien.

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

Les sous-secteurs UAP1, UAP2 et UAP3 correspondent aux terrains concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Seules les règles particulières édictées section 1 (destination des constructions et usages 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 UAP, UAP2 et UAP3. 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, le Paysage et la Trame Verte et Bleue, notamment sur les « ensembles urbains patrimoniaux à protéger » et sur les « cônes de vue majeurs et séquences paysagères majeures à protéger ».

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

Cette zone est soumise à l'aléa d'inondation par remontées de nappes. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa (cf. Dispositions générales).



1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

L'ensemble des règles de la section 1 s'appliquent sous-secteurs UAP1, UAP2 et UAP3.

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

- **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.
- **Les constructions nouvelles (autre que annexes et extensions) 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.

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

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, mais devront être limités au maximum, sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone, à la date d'approbation du PLU.

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 « **Elément de patrimoine naturel, paysager, architectural et culturel 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, UAP2 et UAP3.

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade), 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) avec un recul minimum de 2 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.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

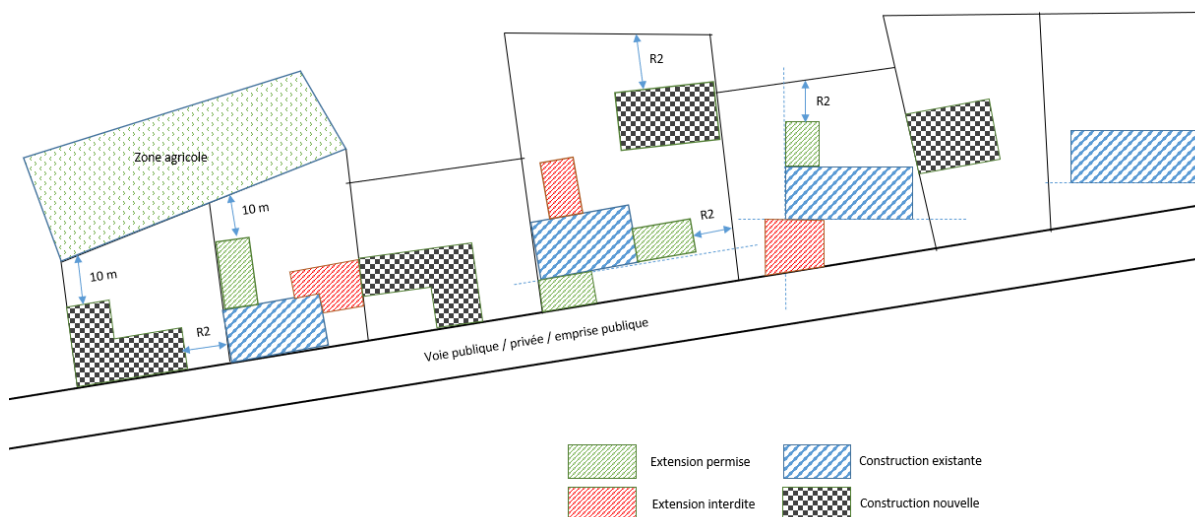
Les constructions doivent s'implanter, en tout point, sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.



Toutefois, quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait des limites séparatives, l'implantation de la nouvelle construction pourra être autorisée en retrait, 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**.

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 et 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.



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

Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

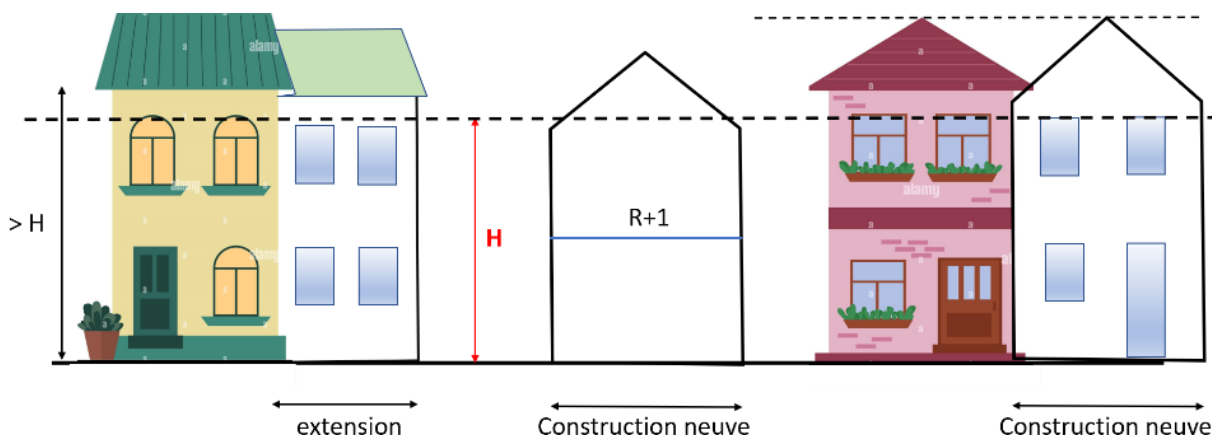
L'emprise au sol maximale des constructions sera 80 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres à l'égout du toit**, 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

L'ensemble des règles de la section 2.1.2 s'appliquent aux sous-secteurs UAP1, UAP2 et UAP3.

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 de la construction principale, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit. Les annexes de type carport seront implantées de préférence entre deux constructions donnant sur la rue.

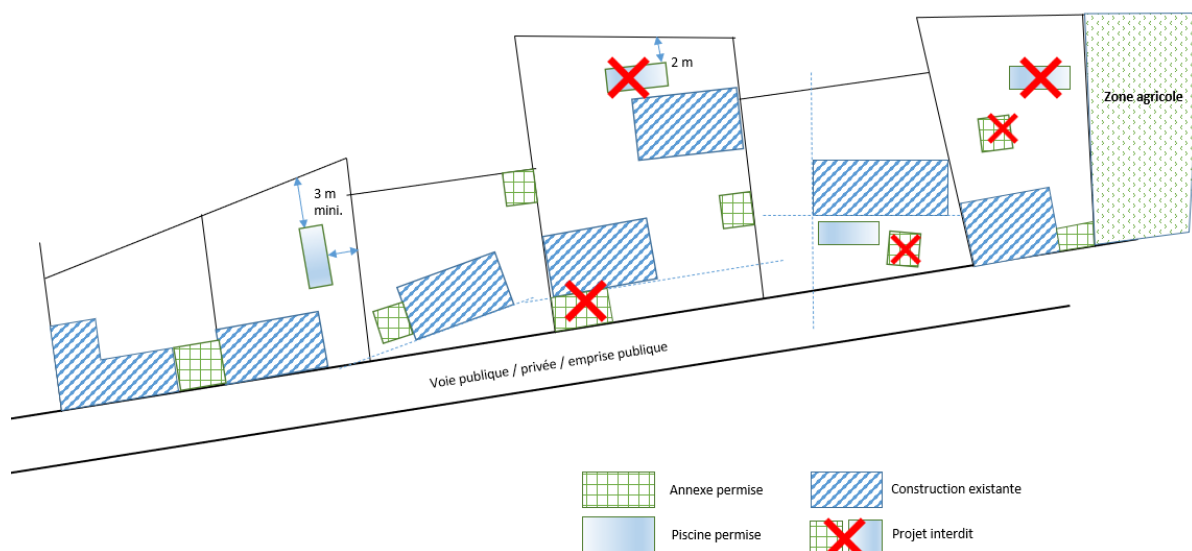
Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole. Elles devront de préférence être dans le prolongement de la maison et parallèle ou perpendiculaire à celle-ci.

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, UAP2 et UAP3.

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 majeurs et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue.

Dans le cas de la présence d'une habitation traditionnelle en pierres avec une valeur patrimoniale, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les bâtiments annexes (remises, abris, garages...) ou au sol, plutôt que sur la toiture de l'habitation.

Dans les **éléments du patrimoine paysager** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, 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
- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.

Les enrochements, les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier.



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.

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 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 autour d'une architecture de création, 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 et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin. Les bardages de bois sont traités à cœur et laissés brut ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis. Ils devront être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints).

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 en 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 partitions ou les subdivisions de menuiseries ou de vitrage doivent être adaptées à la composition et la proportion des façades et des baies. Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées de cadres (ouvrants ou fixes) de dimensions proches d'une porte. Aussi, pour une baie d'une largeur supérieure à 2 portes (soit 2x0.80 m), la baie est recoupée en plusieurs cadres (ouvrants ou fixes) de largeur de porte.

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 de création.

Les constructions neuves doivent présenter une architecture sobre, s'inspirant des constructions traditionnelles (pierre de taille, enduit, bardage bois...) tout en retranscrivant ces éléments de manière contemporaine.

Les matériaux de façades strictement décoratifs relevant du pastiche sont proscrits. Les enduits sont teintés dans la masse, de finition gratté fin ou taloché, et de ton « pierre de Gironde » sans bande décorative de teinte contrastante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre



joints) traités en autoclave ou laissés "brut de traitement" ou teintés en brun sombre (pas de substitut de bois).

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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 minimum). Les fenêtres visibles depuis l'espace public seront équipées de volets battants en bois, à lames verticales, sans barre ni écharpe.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les peintures métalliques) sont de couleur gris clair ou blanc cassé.

Les portes d'entrée sont en bois peint de couleur sombre.

Les façades des constructions ne doivent pas avoir de porche et les linteaux de baies principales doivent être travaillés (poutres bois, IPN ou aplat lissé).

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. Leur finition doit être « taloché fin » ou « lissé ». 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 est 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.

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche..., est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.



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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les ouvertures créés 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 sont uniquement en bois, sauf les baies de grande taille qui peuvent recevoir une menuiserie en aluminium à profil fin. L'usage du pvc est interdit. 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 bois plein à lames (planches) verticales 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.

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.

Selon l'architecture de l'immeuble, les portes d'entrée seront composées :

- soit d'une porte à planches de bois verticales, ;
- soit d'une porte en bois à cadres et à panneaux,
- soit d'une porte en bois de type fermière avec des petits bois saillants sur l'extérieur du vitrage.

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.

Une palette de couleur pour les bâtiments anciens (menuiseries, ferronneries, enduits, etc.) est proposée en Annexe 4.

Constructions annexes :

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

Les constructions annexes seront en bois, de préférence traités comme les annexes traditionnelles (bardage de bois avec toiture en tuiles).

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 XIXème 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 et leurs teintes doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. Les constructions sont composées de toitures à deux versants avec une pente maximale de 35 %, les toitures à quatre versants et à demi-croupes sont interdites. Les toitures présentent un faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles romane-canal (tuiles à courant plat) sont interdites.

Les tuiles sont nécessairement des tuiles de terre cuite. Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouverts sont interdits.

Toute technique d'isolation de la toiture par l'extérieur (dite 'sarking') est proscrite pour les constructions anciennes ou présentant détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la composition d'origine.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit. Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium 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 (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), 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 valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les toitures des annexes seront en tuiles. Des toitures en tuiles mécaniques de Marseille, en zinc ou en bac acier peuvent être autorisées.



Architecture de création

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 de création, 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. Les ventelles sont acceptées.

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, 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. Lorsque les piscines sont visibles depuis les emprises publiques, le revêtement intérieur de la piscine sera de teinte sombre (bleu clair, blanc et sable proscrits) par souci de discrétion et d'intégration paysagère. 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 dômes ou abris de piscine sont interdits.

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 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 capteurs solaires), 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 1,50 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 traditionnelle (pierre apparente, moellon, etc.) 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.
- * les murs en moellons calcaire (enduit ou appareillé) ou plus contemporains comme le gabion calcaire.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, sans motifs ou décors, d'une hauteur maximale de 0,60 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 proposant plus de vides que de pleins (grille en ferronnerie, grillage, planches de bois ou tasseaux posés verticalement, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

2/ en limites séparatives avec une zone A ou N :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.
- * 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.

Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits.

Les portails et portillons sont en bois ou métal, ajourés et traités sobrement. Les piliers d'encadrement maçonnés sont traités sobrement (pas de "chapeau de gendarme", de "pointe de diamant"...).



Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.

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, UAP2 et UAP3.

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.

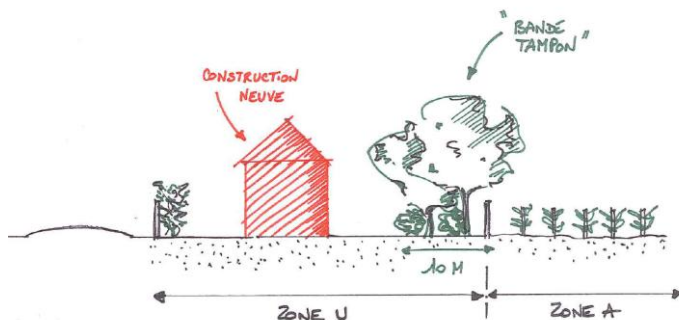
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).

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 UAP.

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, notamment en utilisant des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

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, UAP2 et UAP3.

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+2=4 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.

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, UAP2 et UAP3.



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.

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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.

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).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.



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.

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la nature des sols doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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. Les coffrets en façade sont sur-encastés et dissimulés derrière un volet bois peint ou acier peint.

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 2

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 des Struliez mais aussi dans les hameaux Au Basque, Au Moulin, à Bel-Air/Crabignac ou encore à Bois Vert. 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.

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

Cette zone est soumise à l'aléa d'inondation par remontées de nappes. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa (cf. Dispositions générales).

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 l'industrie, la fonction de commerce de gros ou 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 sont autorisés, mais devront être limités au maximum, sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone, à la date d'approbation du PLU.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique 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.



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 RD128 et de la RD 246^{E4} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe de la RD128 et de la RD 246^{E4} ;

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, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade), devront être implantées avec un recul minimum de 2 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.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

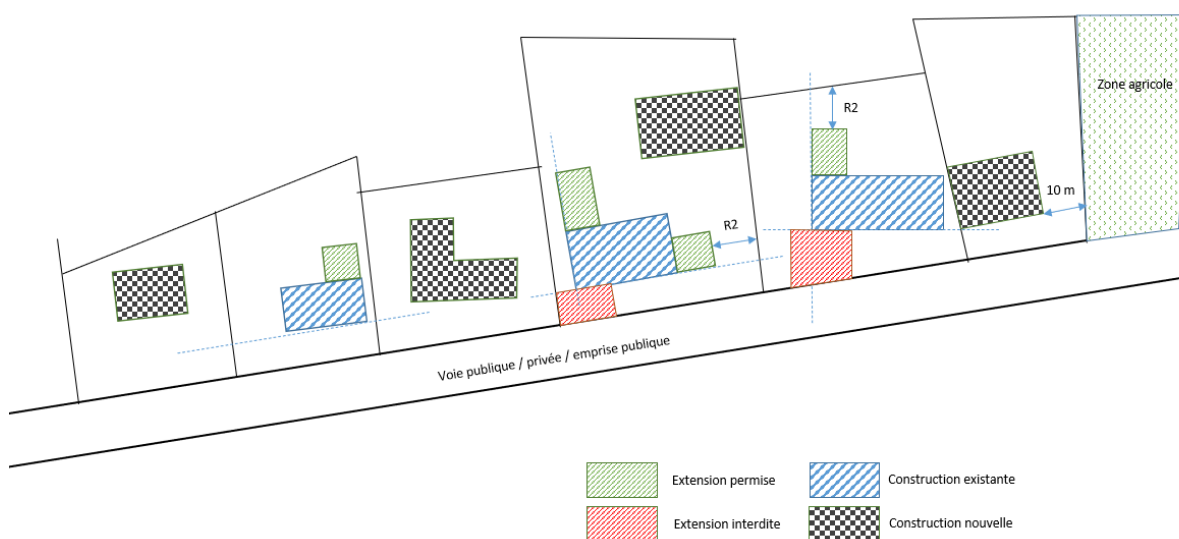
Les constructions pourront être implantées, en tout point, soit en limite séparative, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **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 et 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.



Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 10 m des berges.**



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

Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

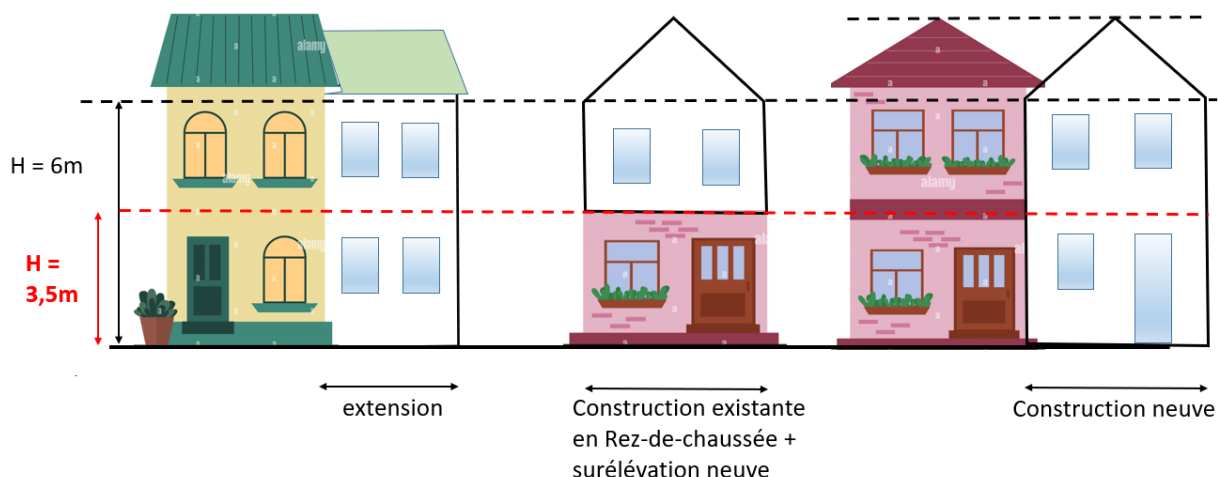
L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres à l'égout du toit**, soit R+C 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.
- Pour les surélévations de bâtiments existants, et à condition de ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.





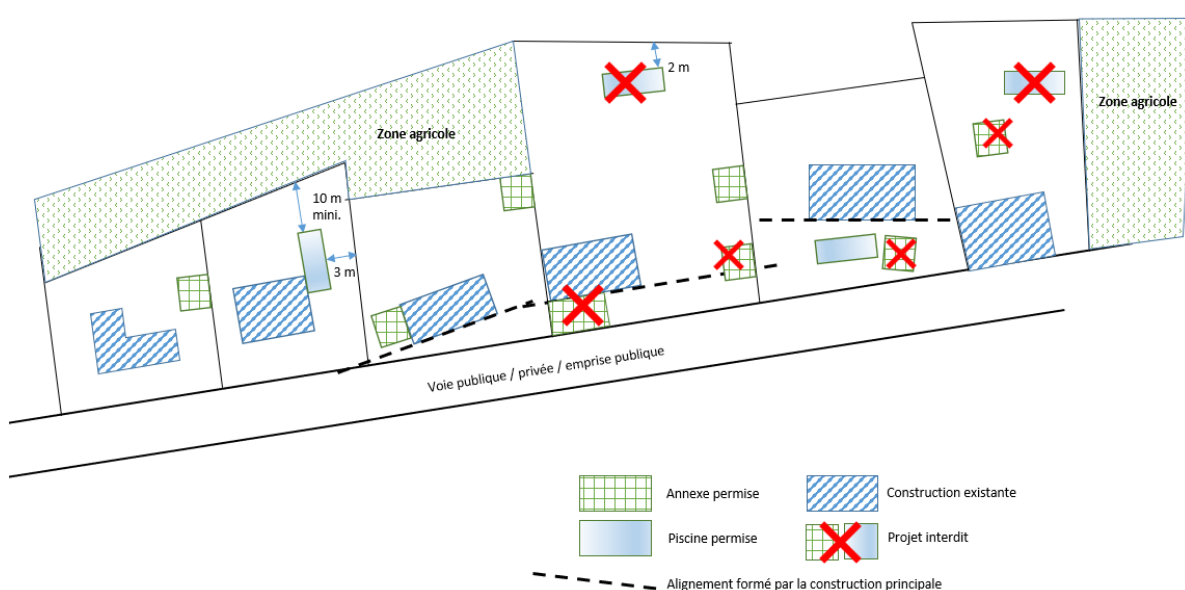
2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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 de la construction principale, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole. Elles devront de préférence être dans le prolongement de la maison et parallèle ou perpendiculaire à celle-ci.

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). Ces dispositifs devront s'assurer de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères définies comme « cônes de vue majeurs à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue.

Dans le cas de la présence d'une habitation traditionnelle en pierres avec une valeur patrimoniale, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les bâtiments annexes (remises, abris, garages...) ou au sol, plutôt que sur la toiture de l'habitation.

Dans les **éléments du patrimoine paysager** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, 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
- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.

Les enrochements, les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier.



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.

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 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 autour d'une architecture de création, 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 et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin. Les bardages de bois sont traités à cœur et laissés brut ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teintés de couleur claire (beige, etc.) à condition et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints).

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 de création. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonnerie 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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

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,
- les joints maçonnerie 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'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. Toutefois, les baies vitrées sont admises. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

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

Une palette de couleur pour les bâtiments anciens (menuiseries, ferronneries, enduits, etc.) est proposée en Annexe 4.

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 35 %.

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

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit. Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.

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 (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), 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 valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les toitures des annexes seront en tuiles ou à défaut en zinc, en bois, en tôle ondulée ou en bac acier. Elles seront de teinte mate et de valeur moyenne, excluant les couleurs très sombre ou très claire.

Architecture de création

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 de création, 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. Les ventelles sont acceptées.

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, 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. Lorsque les piscines sont visibles depuis les emprises publiques, le revêtement intérieur de la piscine sera de teinte sombre (bleu clair, blanc et sable proscrits) par souci de discrétion et d'intégration paysagère. 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 dômes ou abris de piscine sont interdits.

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 capteurs solaires), 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.
- * les murs en moellons calcaire (enduit ou appareillé) ou plus contemporains comme le gabion calcaire.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,60 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 proposant plus de vides que de pleins (grille, grillage, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

2/ en limites séparatives avec une zone A ou N :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.
- * 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.

Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.

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 200 m² de terrain aménagé.

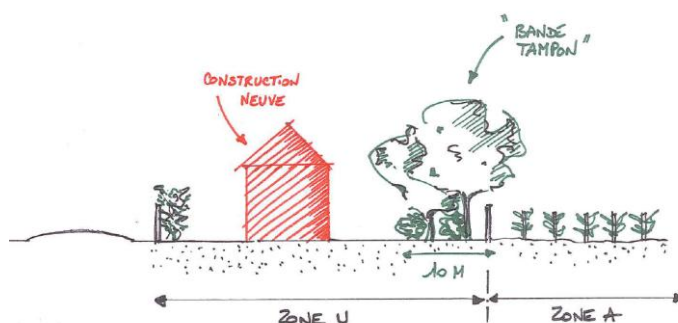
Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).

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 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 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 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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.

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).



La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.

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.

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la nature des sols doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

CARACTERE DE LA ZONE UEP

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

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

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.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 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.

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



1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, mais devront être limités au maximum, sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone, à la date d'approbation du PLU.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **L'extension des constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publics ou privés** et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les cimetières,

- **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, déchets, ...), 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 constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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, architectural et culturel 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

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Non réglementé.

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**.

Les constructions et 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.

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

Non réglementé.

Emprise au sol (ES) :

Non réglementé.

Hauteur totale (H) :

Non réglementé.

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".

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 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 majeurs et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue.

Dans les **éléments du patrimoine paysager** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, 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.
- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.

Les enrochements, les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier.



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.

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 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 autour d'une architecture de création, 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 et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin.

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.

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

Architecture de création

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 de création, 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. Les ventelles sont acceptées.

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 maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

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 capteurs solaires), 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 1,50 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.

Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.

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

Non règlementé.



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 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 (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).

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, notamment en utilisant des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).

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

Non réglementé.

2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Non réglementé.

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

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.

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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.



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).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.



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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.

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.

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la nature des sols doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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 À URBANISER



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à caractère agricole de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. La zone 1AU concerne l'extension urbaine des Struliez.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate ont une capacité suffisante permettant d'admettre immédiatement des constructions.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les constructions devront être conformes au règlement écrit et compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

Cette zone est soumise à l'aléa d'inondation par remontées de nappes. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa (cf. Dispositions générales).

1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

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

Non règlementé.

1.2.2. Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, mais devront être limités au maximum, sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone, à la date d'approbation du PLU.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- **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, déchets, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent au sein d'une opération d'ensemble** de la zone et, que les équipements et réseaux internes à la zone soient réalisés.
- **Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des densités minimales** de 10 logements par hectare devront être respectées, le calcul s'appliquant sur l'ensemble de l'assiette de l'opération, y compris les surfaces réservées à la voirie mais hors bassin de rétention des eaux pluviales.
- **Les constructions et les extensions 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, ...).

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

Non règlementé.

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, l'Article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Les règles sont appliquées lot par lot.

> 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.



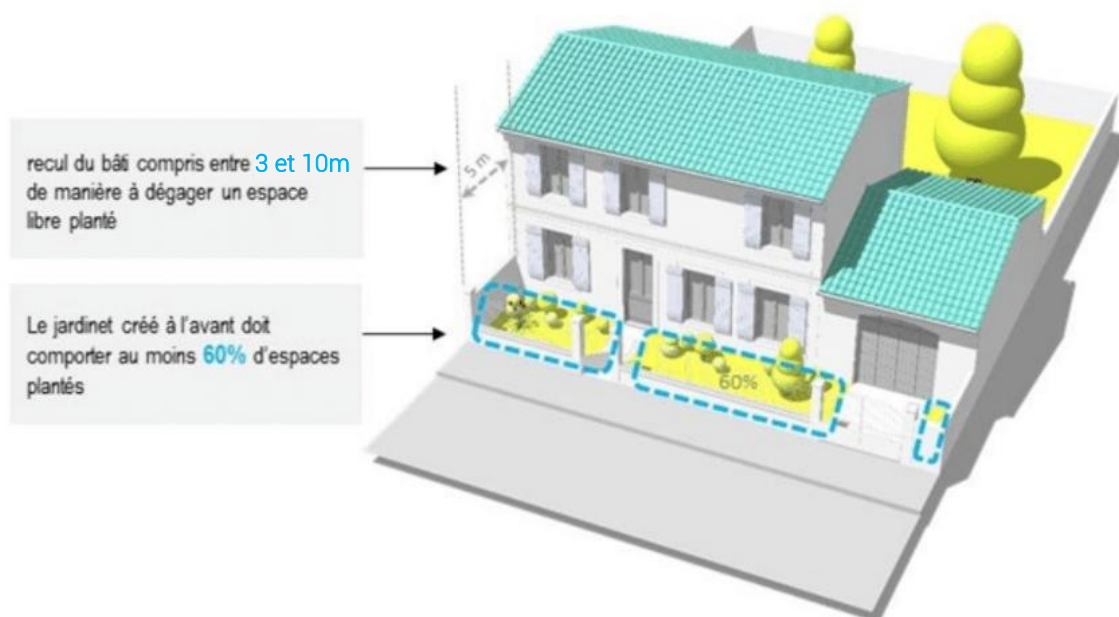
2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Dispositions réglementaires générales

Retrait (R1) par rapport aux voies :

Les constructions, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade), devront être implantées avec un recul de 3 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées. L'espace libre compris entre la construction et la voie devra être aménagé avec au moins 60% d'espaces verts et une clôture en limite de voirie assurera la continuité de l'alignement (voir schéma ci-dessous)

Schéma illustratif



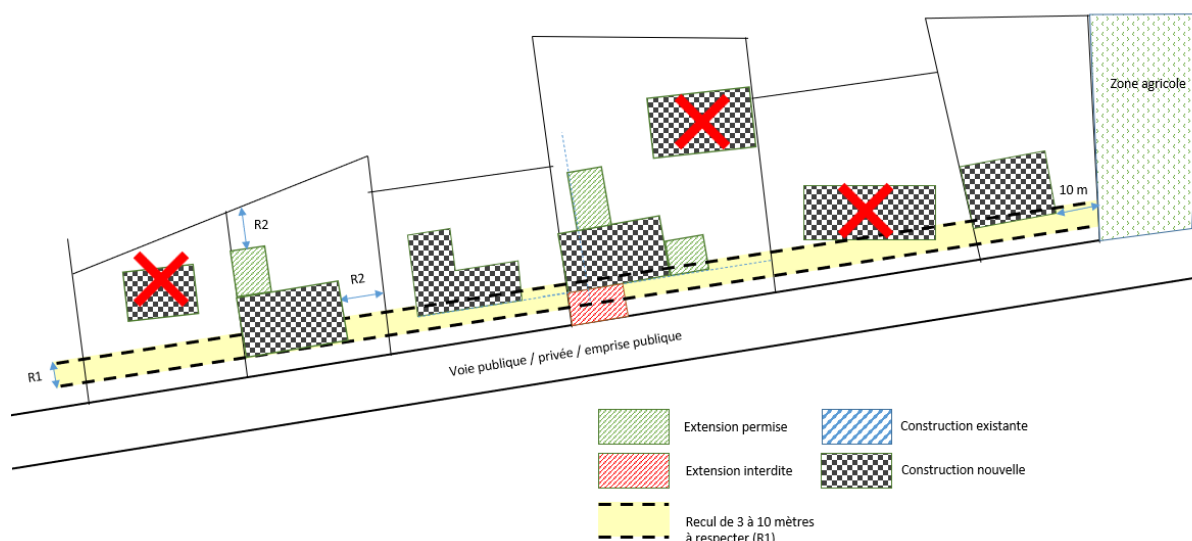
Les extensions ne pourront pas s'implanter avec un retrait inférieur à celui formé par la construction principale.

Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative. 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**.

Les constructions et 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.





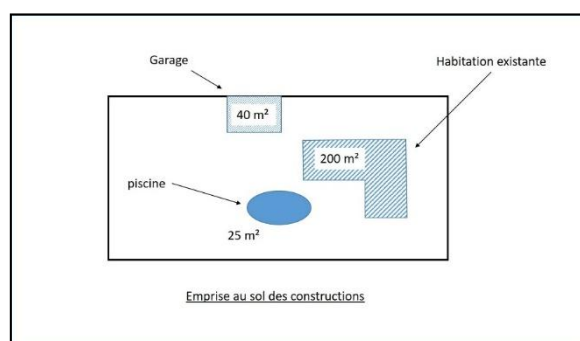
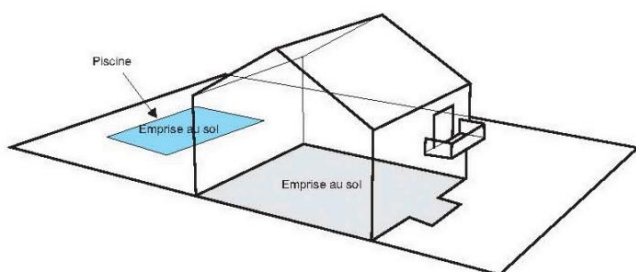
Retrait (R3) entre constructions sur une même unité foncière :

Non règlementé.

Emprise au sol (ES) :

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

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

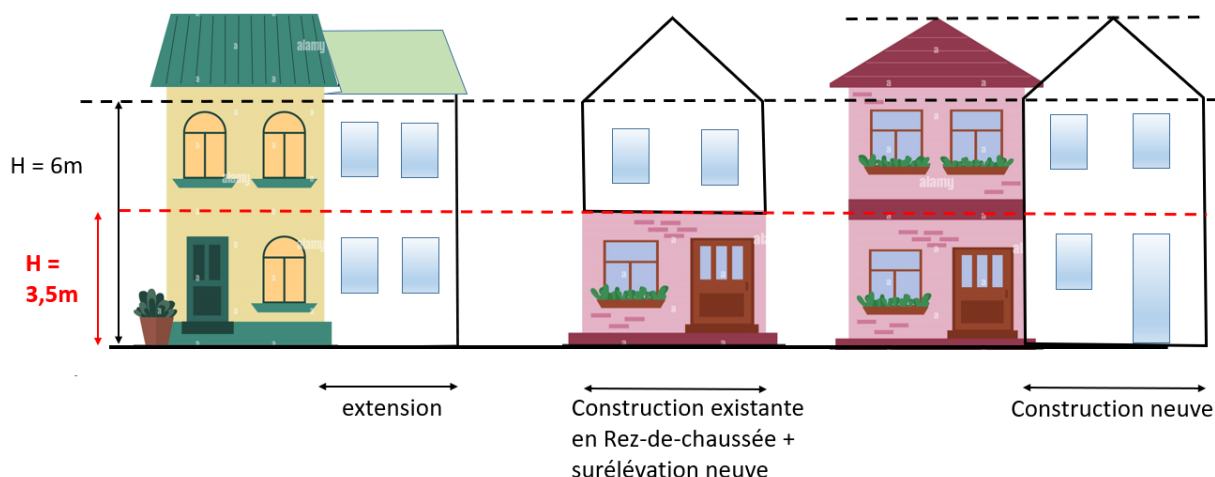


Hauteur totale (H) :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres à l'égout du toit**, soit R+C 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 faîtiage 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.
- Pour les surélévations de bâtiments existants, et à condition de ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.



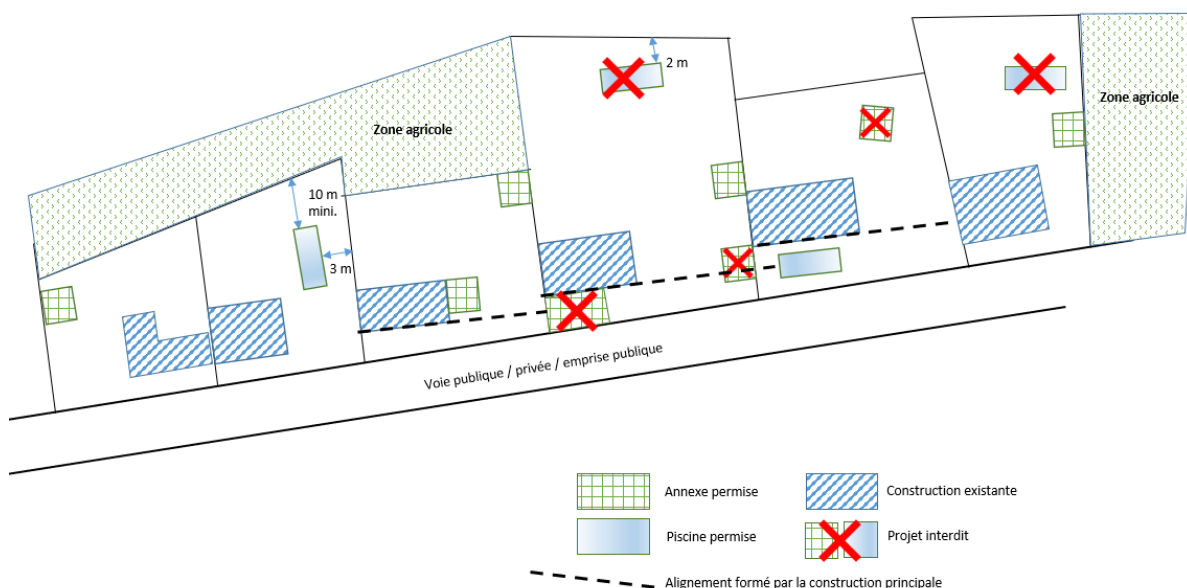


2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

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 de la construction principale, elles devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole. Elles devront de préférence être dans le prolongement de la maison et parallèle ou perpendiculaire à celle-ci.



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.

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).



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
- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.

Les enrochements, les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier.



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.

2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Règles générales

On recherchera 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 autour d'une architecture de création, 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 et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin. Les bardages de bois sont traités à cœur et laissés brut ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teintés de couleur claire (beige, etc.) à condition et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints).

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 de création. 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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

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.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction. Les baies vitrées sont toutefois admises dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Constructions annexes :

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

Toitures

Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. Les constructions sont composées de toitures à deux versants minimum avec une pente maximale de 35 %. Les toitures présentent un faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.

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

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit. Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.

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 (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), 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 valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les toitures des annexes seront en tuiles ou à défaut en zinc, en bois, en tôle ondulée ou en bac acier. Elles seront de teinte mate et de valeur moyenne, excluant les couleurs très sombre ou très claire.

Architecture de création

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 de création, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment 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. Les ventelles sont acceptées.

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, 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. Lorsque les piscines sont visibles depuis les emprises publiques, le revêtement intérieur de la piscine sera de teinte sombre (bleu clair, blanc et sable proscrits) par souci de discrétion et d'intégration paysagère. 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 dômes ou abris de piscine sont interdits.

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 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 capteurs solaires), 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 existante :

Sur les emprises publiques existantes, seules sont autorisées les haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

Sur les emprises publiques à créer, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * un muret maçonné en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,60 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 proposant plus de vides que de pleins (grille, grillage, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

2/ en limites séparatives avec une zone A ou N :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.
- * 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.

Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits.



Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.

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 devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

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

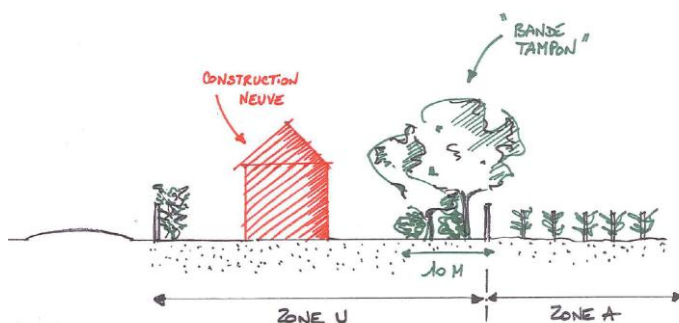
Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).

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 1AU.

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 les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par gîte.
- pour les constructions à destination de restauration : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant.
- pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

En plus de la règle ci-dessus, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par construction principale sur l'emprise de la voirie nouvellement créée.

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

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 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 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. Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables.

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.

Les accès devront être créés depuis la voie nouvellement réalisée (n'existant pas à l'approbation du PLU).

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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.

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 7 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité de 3,5 mètres minimum ainsi que des places de stationnement le long de la voirie.

3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.



3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Une emprise aménagée (trottoirs, etc.) destinée à la circulation piétonne ou des cycles pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers est imposée, en conformité avec la réglementation sur l'accessibilité.

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).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.

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.

L'intégration des coffrets (d'électricité, du gaz, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse au sein des clôtures. Les poubelles devront être stockées dans un aménagement à l'intérieur de la clôture ou à l'intérieur de la construction afin de garantir leur insertion paysagère.

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 IV

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 AK correspondant à un espace dédié aux activités d'hébergement touristique pouvant être équipé de constructions d'habitations légères de loisir (cabane, etc.) et des équipements nécessaires au sein de la zone agricole.

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

Au sein de cette zone, les parcelles situées à proximité du centre-bourg de Saillans sont comprises dans le Périmètre Délimité des Abords, dont le périmètre est reporté au plan de servitudes. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiment de France.

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

Cette zone est soumise à l'aléa d'inondation par remontées de nappes. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa (cf. Dispositions générales).



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 (Art. L111-15 du code de l'urbanisme). 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.

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 d'être liés ou nécessaires aux activités autorisées. Lorsqu'ils sont liés à l'activité agricole, ils devront justifier des précautions **préalables** prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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.

- 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 **Uniquement 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 appartenant à l'exploitation, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire. **Les extensions des constructions à destination agricole existantes sont autorisées.**

Les dispositifs de lutte contre les aléas climatiques (éolienne antigel, etc.) pourront déroger aux règles ci-dessus.

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 appartenant à l'exploitation. 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. Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée. Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès. 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 à la date d'approbation du PLU :

- 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, etc. 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 72 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 au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme** est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la gestion du site.

- **Uniquement en sous-secteur AK :**

- **Les habitations légères de loisirs (HLL)** sous réserve que leur nombre soit limité à 5 et que la superficie totale de chacune d'entre elle ne dépasse pas 52 m² de surface de plancher.

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-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 : 10 mètres minimum de l'axe des RD 18^{E1}, RD 128 et RD 128^{E2} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe des RD 18^{E1}, RD 128 et RD 128^{E2}.

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.

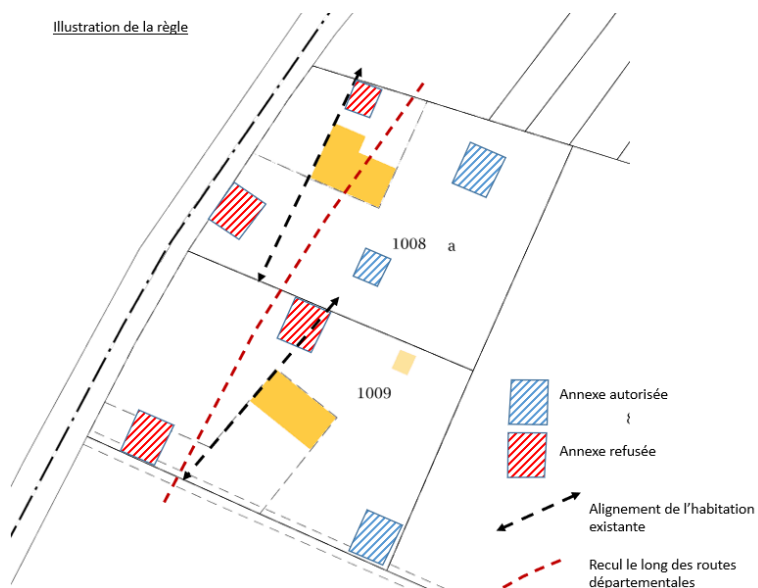
Dans les autres cas, les constructions, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques 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.



Illustration de la règle



Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives :

○ En zone A et en sous-secteur AK :

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**.

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Lorsque les limites séparatives suivent les berges de l'Isle, **les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 15 m.**

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles ci-dessus quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

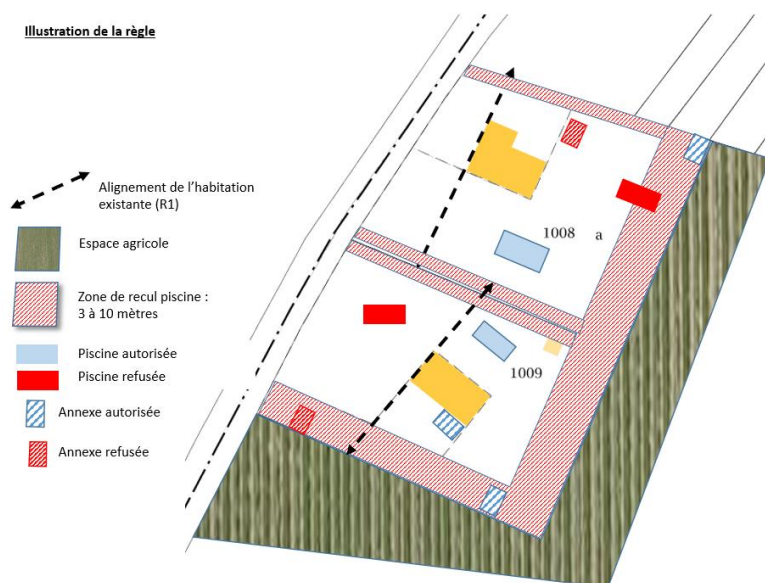
○ Uniquement en zone A :

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 (Voir carte en annexe du PLU). Elles devront de préférence être dans le prolongement de la maison et parallèle ou perpendiculaire à celle-ci.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dérogent aux règles ci-dessus mais elles doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées en limite séparative. Elles doivent toutefois respecter les règles de reculs de la zone naturelle protégée et des berges de l'Isle.

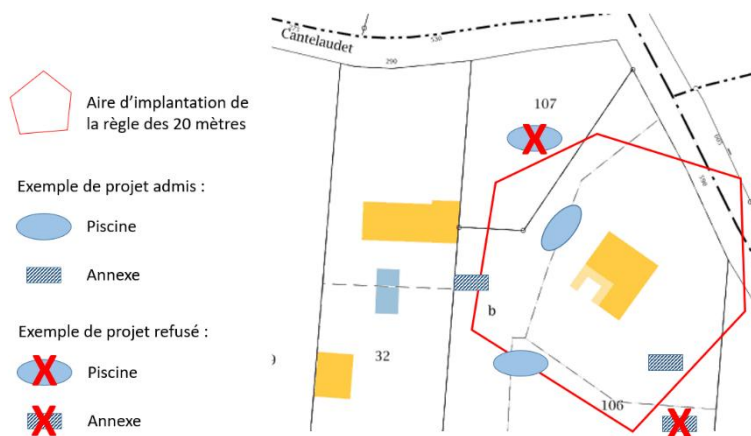


Illustration de la règle



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 Uniquement en zone A :

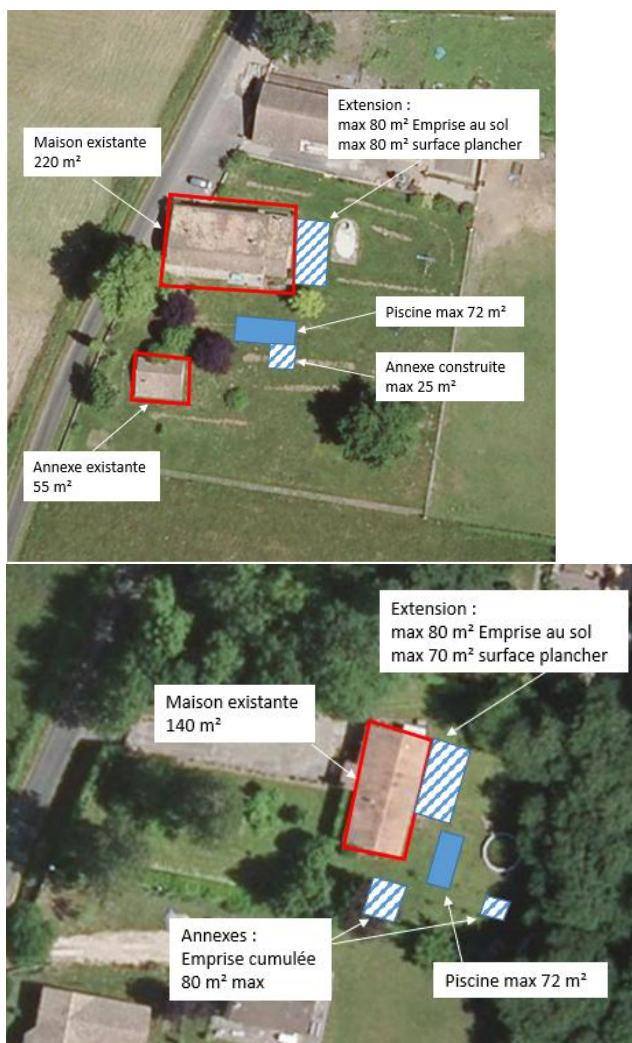
Dans le cas de l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ou la construction d'annexe auxdites habitations, l'emprise au sol maximum autorisée sera de :

- * 72 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.



(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'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.

○ **Uniquement en sous-secteur AK :**

L'emprise au sol maximum autorisée (surface cumulée, réalisée en une ou plusieurs fois) sera de 5% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone.

Hauteur totale (H) :

○ **Uniquement en zone A :**

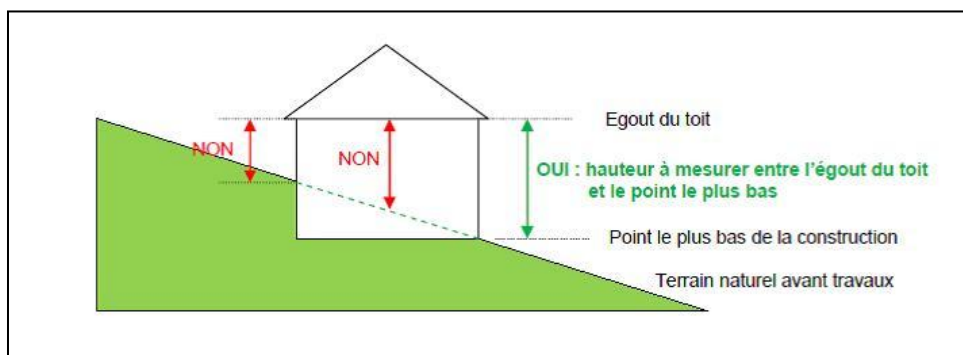
La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, soit : R + 1 niveau.



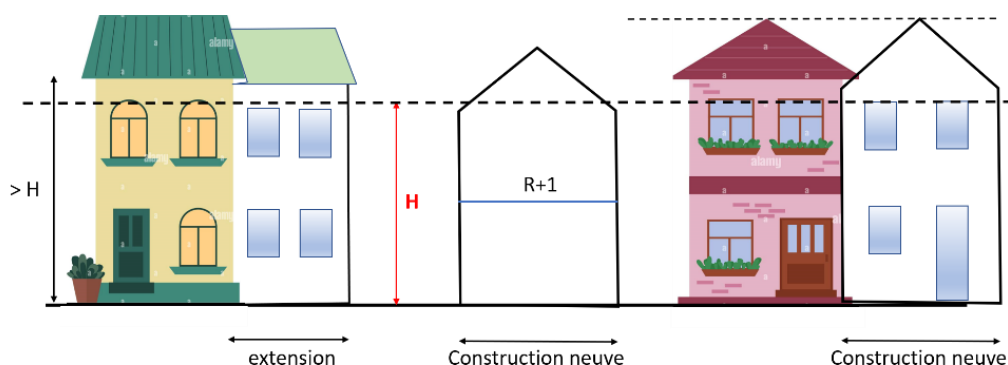
Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans les alinéas précédents.



La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règles pour les piscines couvertes.

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.
- Pour les bâtiments agricoles spécifiques (type silos) nécessitant une hauteur plus importante.



○ Uniquement en sous-secteur AK :

La hauteur des constructions ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit. Dans le cas, d'habitation légère de loisir (HLL) dans les arbres (cabanes, etc.), la hauteur sera mesurée depuis le point bas de la construction sans tenir compte du terrain naturel avant travaux.

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

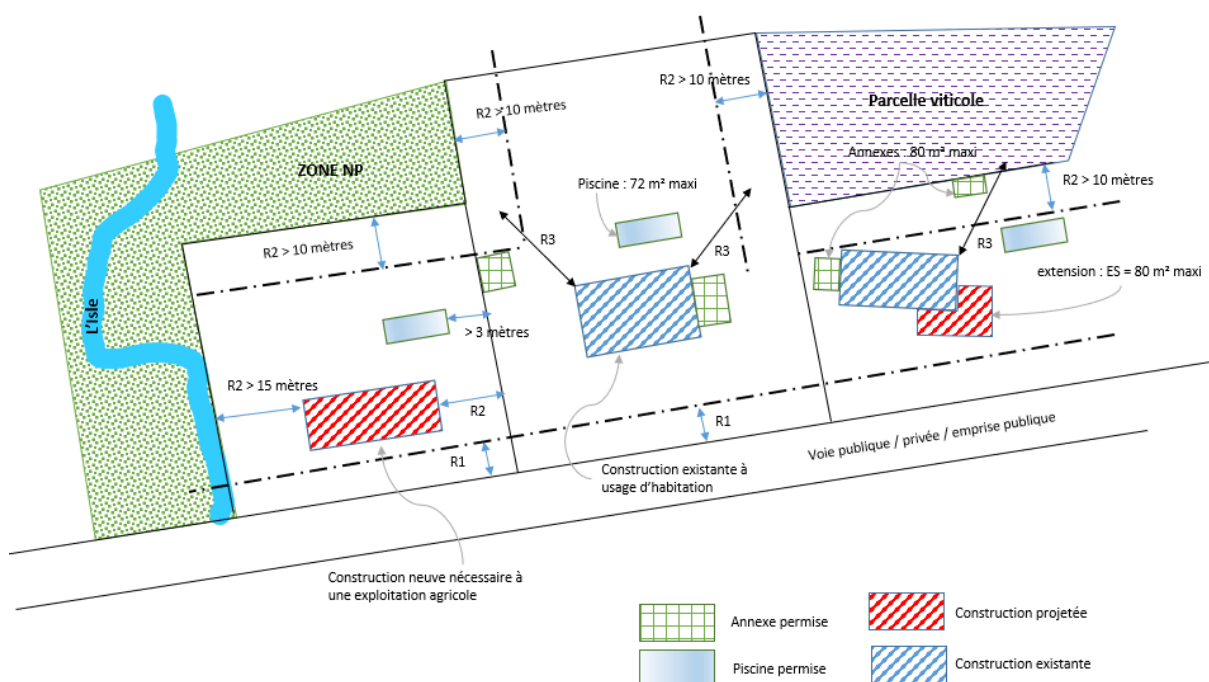


trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

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).**



Illustration de l'ensemble des règles proposées au 2.1



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 A et en sous-secteur AK :

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.

○ Uniquement en zone A :

Le changement de destination vers les destinations « habitation » ou « commerce et activités de services » des constructions existantes repérées aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme 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 majeurs et séquences paysagères majeures à protéger » et « espace agricole paysager sensible à préserver » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue.

Dans le cas de la présence d'une habitation traditionnelle en pierres avec une valeur patrimoniale, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les bâtiments annexes (remises, abris, garages...) ou au sol, plutôt que sur la toiture de l'habitation.

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 **éléments du patrimoine naturel ou paysager**, repérés aux documents graphiques au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, 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 majeurs et séquences paysagères majeures à protéger » et « espace agricole paysager sensible à préserver » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage 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,



- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.

Les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier. Les enrochements sont interdits sauf s'ils sont pour des terrassement en escaliers et accompagnés de végétation.

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.



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 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

○ Uniquement en zone A :

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. La tôle galvanisée est interdite.

Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin. Les bardages de bois sont traités à cœur et laissés brut ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teintés de couleur claire (beige, etc.) à condition et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints).

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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction. 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 de création. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de Gironde.

Constructions existantes destinées à l'habitat et au « commerce et activités de services » :

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. Toutefois, les baies vitrées sont admises. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

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...),

Une palette de couleur pour les bâtiments anciens (menuiseries, ferronneries, enduits, etc.) est proposée en Annexe 4.

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 :

Sur les bâtiments agricoles technique et de stockage, l'enduit devra être limité pour favoriser l'usage du bardage bois. L'architecture de création est encouragée.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Le bardage bois est constitué de larges lames verticales (volige de bois) avec ou sans



couvre joints, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs.

L'utilisation des bardages métalliques teintés (bac acier, etc.) est autorisée pour une architecture de création. Ils devront être dans une tonalité sombre 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.

○ **Uniquement en sous-secteur AK :**

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois. Le bardage bois est constitué de larges lames verticales (volige de bois) avec ou sans couvre joints, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs. Les garde-corps seront en bois.

Toitures

○ **Uniquement en zone A :**

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

Pour toute nouvelle construction, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 35 %. Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les bâtiments agricoles pourront être recouverts de tuiles mécaniques de Marseille.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. 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 ou en aluminium est interdite.

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 (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), 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 valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopente sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les couvertures de toit des bâtiments liés à l'exploitation agricole seront à deux versants et à pans symétriques. Elles :



- doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mûrs (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.

Les toitures des annexes seront en tuiles ou à défaut en zinc, en bois, en tôle ondulée ou en bac acier. Elles seront de teinte mate et de valeur moyenne, excluant les couleurs très sombre ou très claire.

o **Uniquement en sous-secteur AK :**

Les toitures devront utiliser des matériaux s'insérant discrètement dans le paysage naturel (par exemple en bois, en paille, tuiles plates, etc.).

Architecture de création

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 de création, 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. Les ventelles sont acceptées.

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 maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les piscines, 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. Lorsque les piscines sont visibles depuis les emprises publiques, le revêtement intérieur de la piscine sera de teinte sombre (bleu clair, blanc et sable proscrits) par souci de discrétion et d'intégration paysagère. 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 dômes ou abris de piscine sont interdits.

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 capteurs solaires), 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.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie traditionnelle (pierre apparente, pierre sèche, moellon, etc.) 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.
- * les haies vives champêtres, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.



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.

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

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

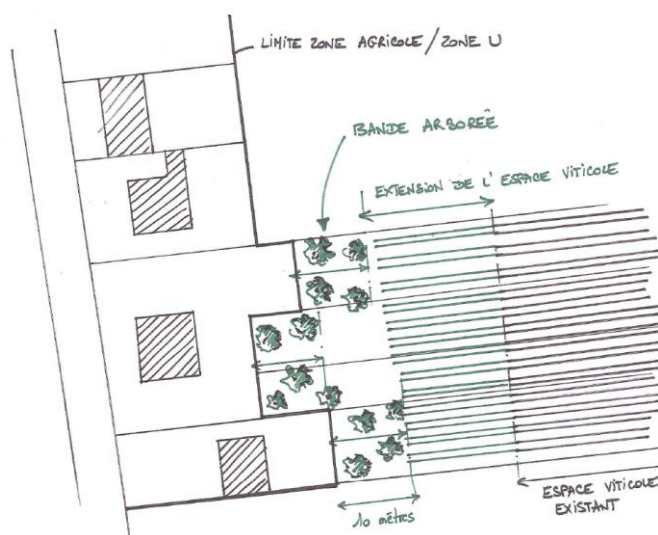
L'environnement végétal existant devra être préservé et conforté en s'inspirant des espèces locales et du maillage existant (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).



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 minimum par chambre et par gîte créés. Il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux capacités des gîtes.

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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.

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.



3.3- 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).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.

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.

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la nature des sols doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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 V

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.

Elle comprend les 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.

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. Par ailleurs, ce sous-secteur comprend également les emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) de l'Autoroute A89.

Certains secteurs de la zone sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur le Patrimoine, le Paysage 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 » et sur « les palus de la vallée de l'Isle à valoriser ».

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

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est rappelé qu'une étude géotechnique est nécessaire lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

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

Cette zone est soumise à l'aléa d'inondation par remontées de nappes. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa (cf. Dispositions générales).



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 (Art. L111-15 du code de l'urbanisme). 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 constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sont autorisées sans limite de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sous réserve d'être liés ou nécessaires aux activités autorisées.

1.2.3. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

○ **En zone N et en sous-secteur NP :**

- 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.



- 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.

○ **Uniquement en zone N :**

- 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 72 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.

○ **Uniquement en sous-secteur NP :**

- 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.

- o 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 « **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-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 :

o En zone N et en sous-secteur NP :

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

- pour toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'activité autoroutière : 100 mètres minimum de l'axe de l'A 89 ;
- pour les habitations : 10 mètres minimum de l'axe des RD 18^{E1}, RD 128 et RD 128^{E2} ;
- pour les autres constructions : 8 mètres minimum de l'axe des RD 18^{E1}, RD 128 et RD 128^{E2}.

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.

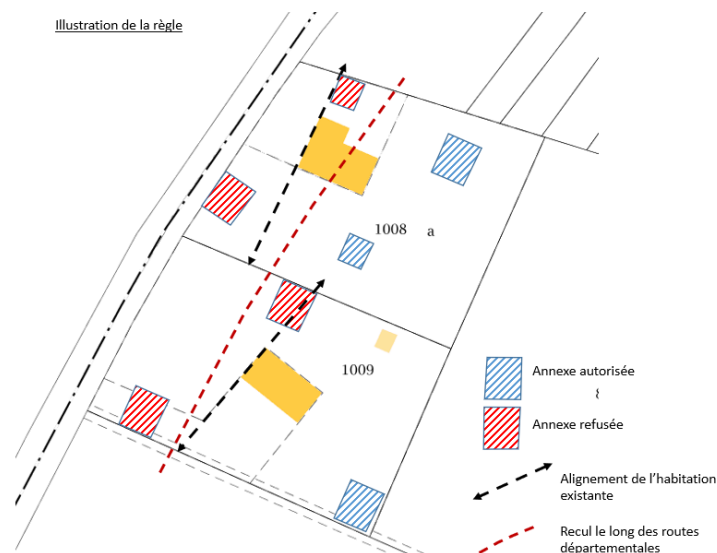
Dans tous les cas, l'implantation de la future construction devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade), devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

○ **Uniquement en zone N :**

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 en sous-secteur NP :**

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**.

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

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 l'Isle et de 10 m des berges autres cours d'eau ou ruisseau.**



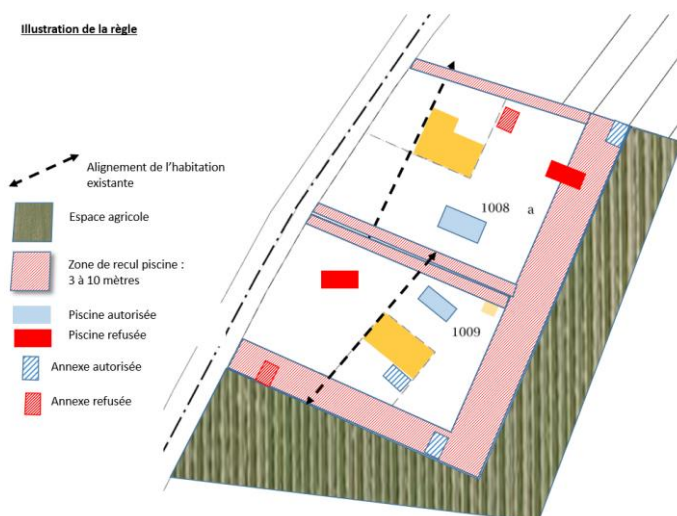
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles ci-dessus quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

○ **Uniquement en zone N :**

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 (Voir carte en annexe du PLU). Elles devront de préférence être dans le prolongement de la maison et parallèle ou perpendiculaire à celle-ci.

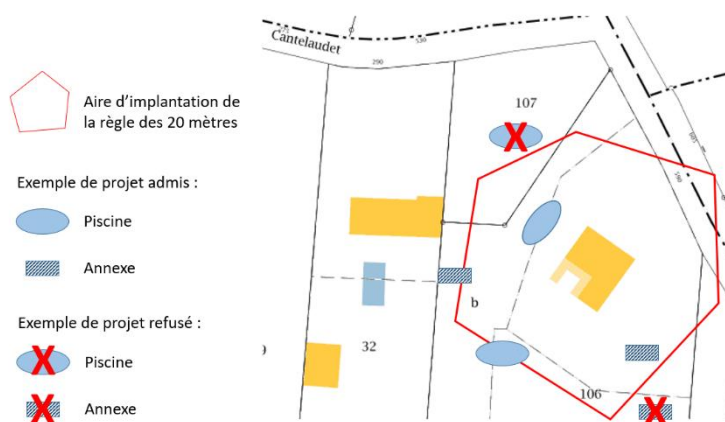
Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dérogent aux règles ci-dessus mais elles doivent soit être accolées à la l'habitation, soit être édifiées en limite séparative. Elles doivent toutefois respecter les règles de reculs de la zone naturelle protégée et des berges des cours d'eau.



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

○ **Uniquement en zone N :**

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 zone NP :**

Non règlementé.

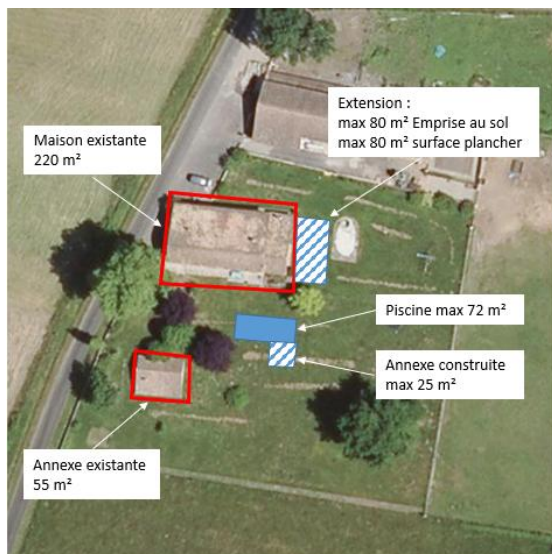


Emprise au sol (ES) :

○ Uniquement en zone N :

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 :

- * 72 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 zone NP :

Non règlementé.

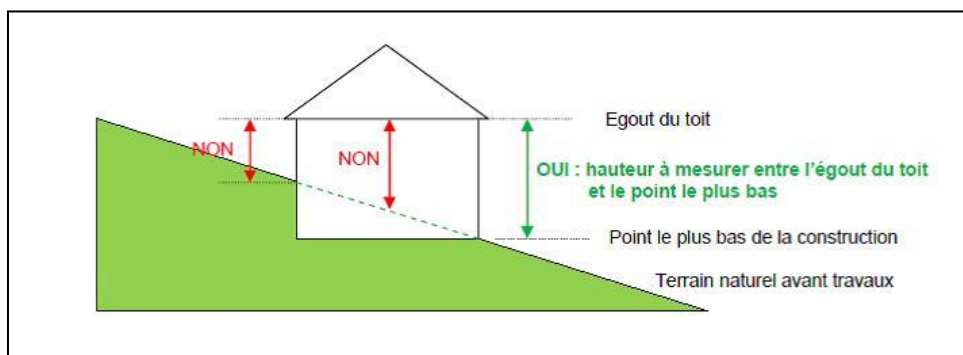
Hauteur totale (H) :

○ Uniquement en zone N :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, soit : R + 1 niveau.



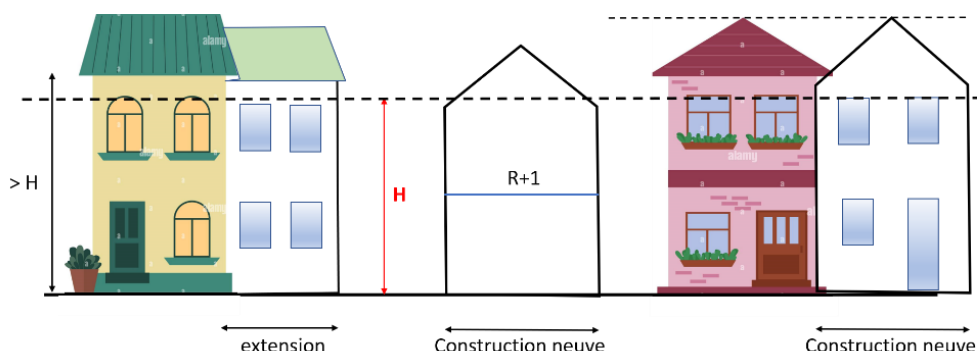
Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans les alinéas précédents.



La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règles pour les piscines couvertes.

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.



○ Uniquement en zone NP :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit.

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 :

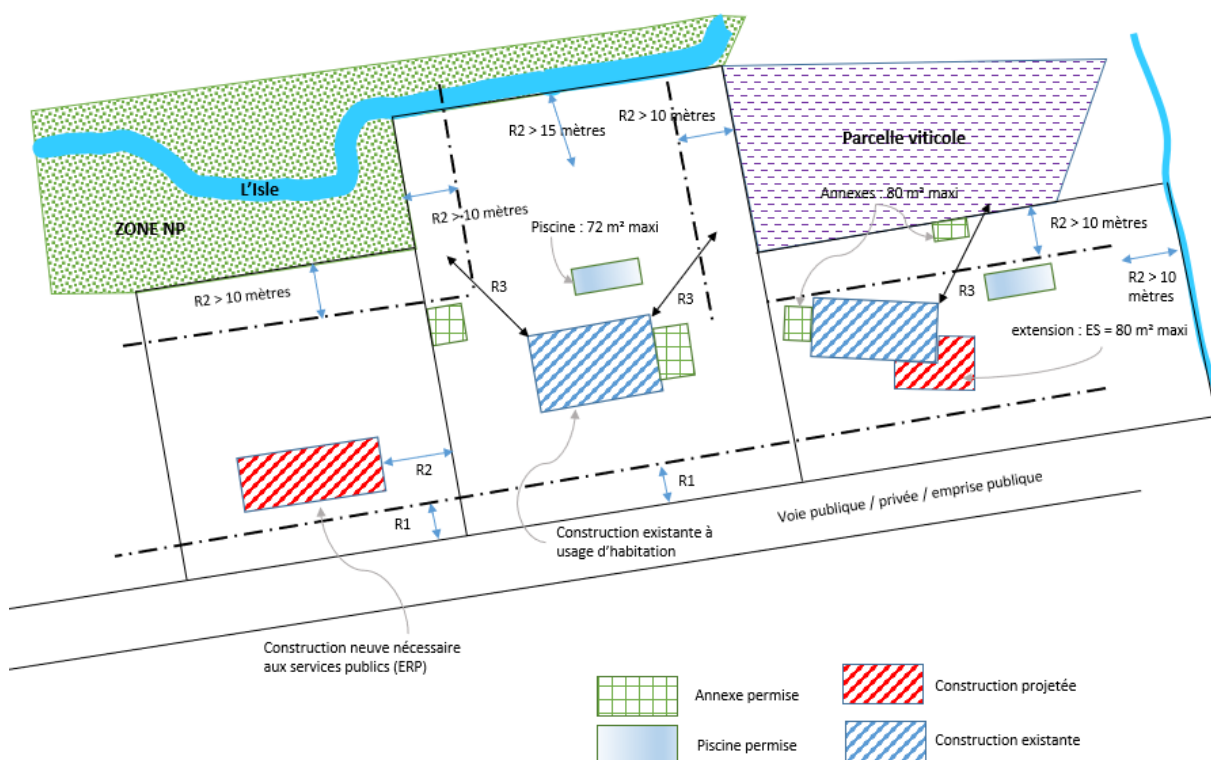
L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable. 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).**



Illustration de l'ensemble des règles proposées au 2.1



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'ordonnement 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 majeurs et séquences paysagères majeures à protéger » dans le schéma d'aménagement de l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue.

Dans le cas de la présence d'une habitation traditionnelle en pierres avec une valeur patrimoniale, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les bâtiments annexes (remises, abris, garages...) ou au sol, plutôt que sur la toiture de l'habitation.

Dans les **éléments du patrimoine naturel ou paysager**, repérés aux documents graphiques au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, 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,
- pour les terrains en pente, les remblais autour de la construction auront une pente s'approchant au maximum du profil initial du terrain. Les terrassements en escalier sont à limiter au maximum.



Les plateformes et bâches plastiques sont interdits. Les escaliers en madriers bois et génie végétal sont à privilégier. Les enrochements sont interdits sauf s'ils sont pour des terrassement en escaliers et accompagnés de végétation.

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.

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 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. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite. La tôle galvanisée est interdite.

Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin. Les bardages de bois sont traités à cœur et laissés brut ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teintés de couleur claire (beige, etc.) à condition et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints).

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 façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction. 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 de création. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonnerie 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 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. Toutefois, les baies vitrées sont admises. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

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,
- les joints maçonnerie 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...),

Une palette de couleur pour les bâtiments anciens (menuiseries, ferronneries, enduits, etc.) est proposée en Annexe 4.

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

○ Uniquement en zone N :

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

Pour toute nouvelle construction, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 35 %. Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

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

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal. 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 ou en aluminium est interdite.

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

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), 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 valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopente sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les toitures des annexes seront en tuiles ou à défaut en zinc, en bois, en tôle ondulée ou en bac acier. Elles seront de teinte mate et de valeur moyenne, excluant les couleurs très sombre ou très claire.

○ Uniquement en sous-secteur NP :

Les toitures devront utiliser des matériaux s'insérant discrètement dans le paysage naturel.



Architecture de création

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 de création, 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. Les ventelles sont acceptées.

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 maison sans en perturber l'ordonnancement. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les piscines, 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. Lorsque les piscines sont visibles depuis les emprises publiques, le revêtement intérieur de la piscine sera de teinte sombre (bleu clair, blanc et sable proscrits) par souci de discrétion et d'intégration paysagère. 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 dômes ou abris de piscine sont interdits.

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 capteurs solaires), 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.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- * les murs existants en maçonnerie traditionnelle (pierre apparente, pierre sèche, moellon, etc.) 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.
- * les haies vives champêtres, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- * un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Les clôtures autoroutières dérogent aux règles ci-dessus et elles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Des illustrations des typologies de clôtures et d'espèces à planter sont proposées en Annexes 6 et 7.

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

- **Uniquement en zone N :**

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-secteur NP :**

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.

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

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 (voir Annexe 6).

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes (voir Annexe 6).

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 par gîte créés. Il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux capacités des gîtes.

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

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 devront être aménagés avec des revêtements perméables (pavés, grave, terre-pierre, concassé, dalles engravillonnées ou enherbées, etc.).

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Seuls les accès techniques obligatoires peuvent recevoir un matériau imperméable.

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.

3.3- 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).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le SIAEPA du Cubzadais-Fronsadais sera consulté pour se prononcer sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement (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.

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.

Une étude de sol pour déterminer sa capacité d'infiltration et la nature des sols doit être déposée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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.



ANNEXES



ANNEXE 1

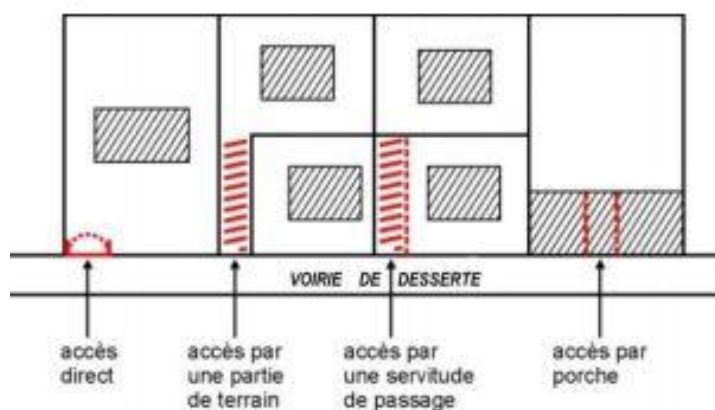
LEXIQUE

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).



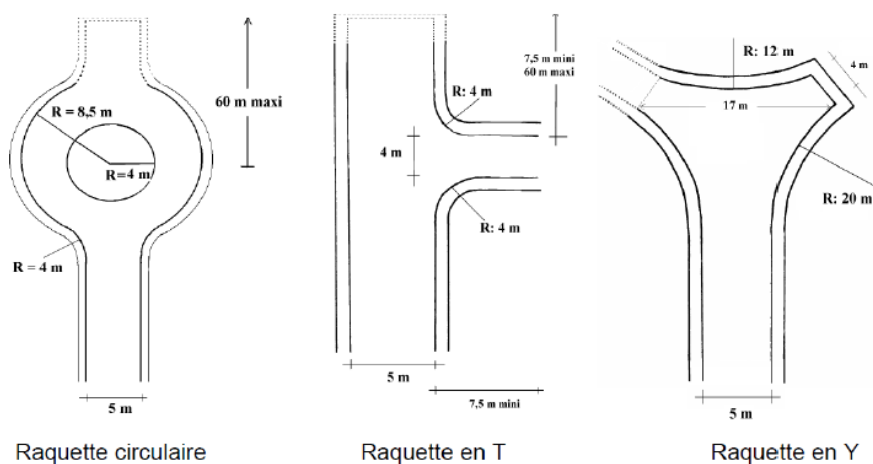
AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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.

AIRES DE RETOURNEMENT



ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique aux voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher*) n'ayant pour effet ni de modifier le volume existant ni l'aspect extérieur.

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.

AU NU DES FACADES

Au ras de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

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

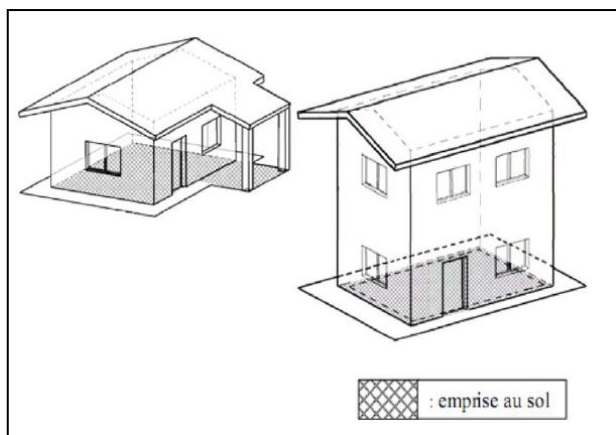
Le débord de toiture est la partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

EGOUT DU TOIT

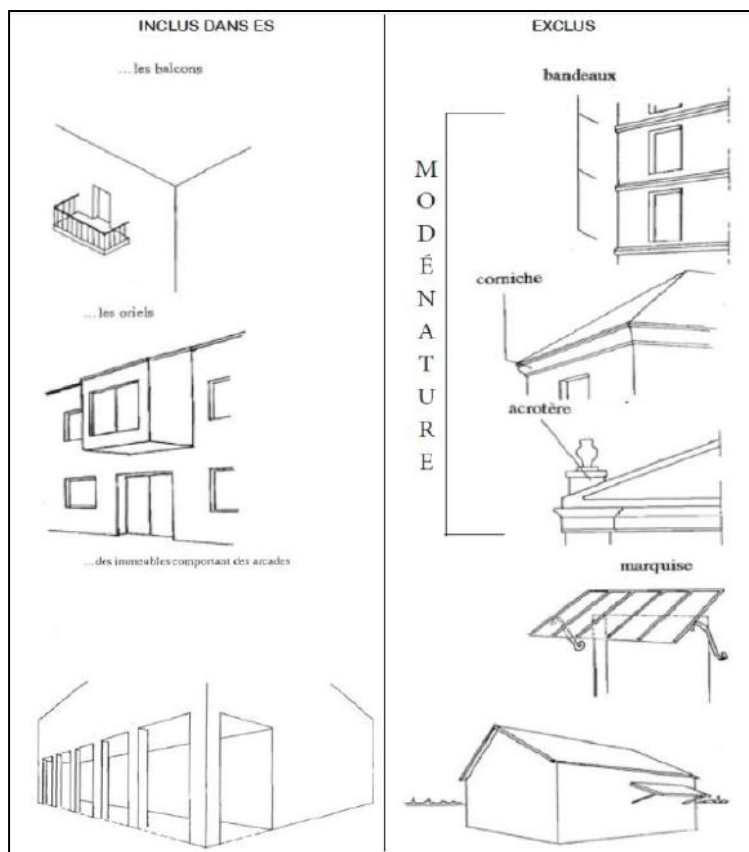
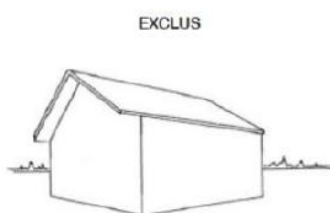
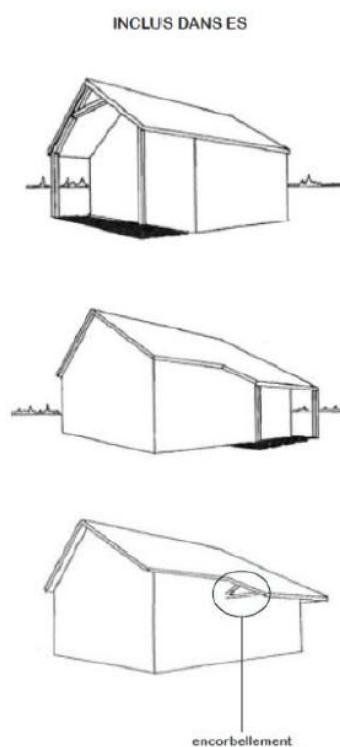
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

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.

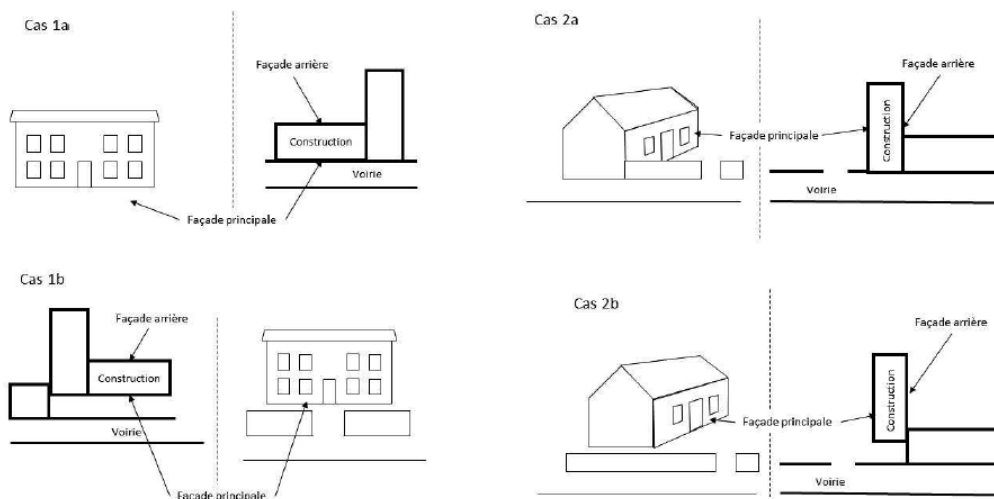
FACADES

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"). Toutefois, dans le cas des constructions anciennes, la façade principale est celle disposant des moulures et de la porte principale.





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. »

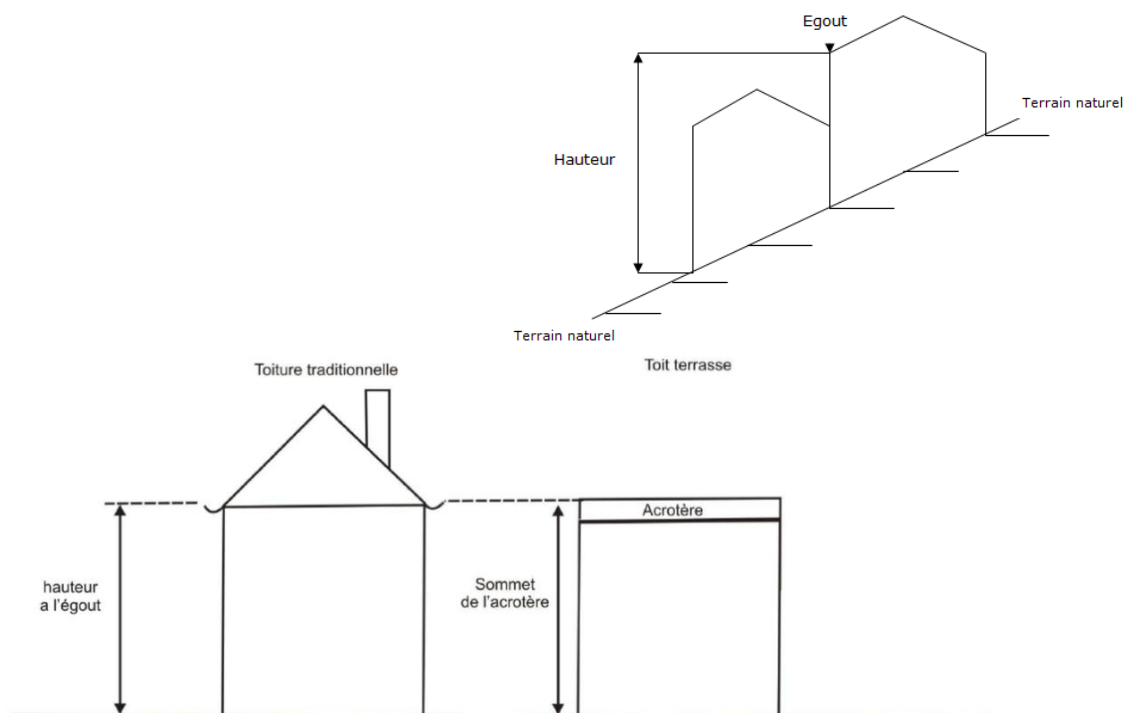
Elles peuvent être implantées :

- 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).

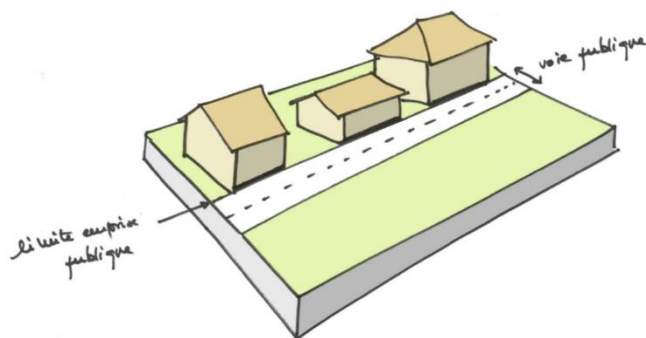


Quelques exemples de maison girondine en R+1

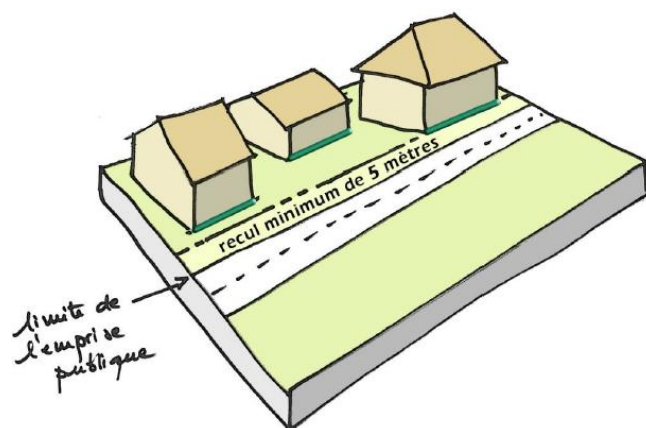


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- a. Implantation à l'alignement, au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade)



- b. Implantation avec un recul minimum de 5 mètres (variable), au nu du mur de façade (tous éléments débordants non compris sauf s'ils sont soutenus par des piliers ou des supports intégrés à la façade)

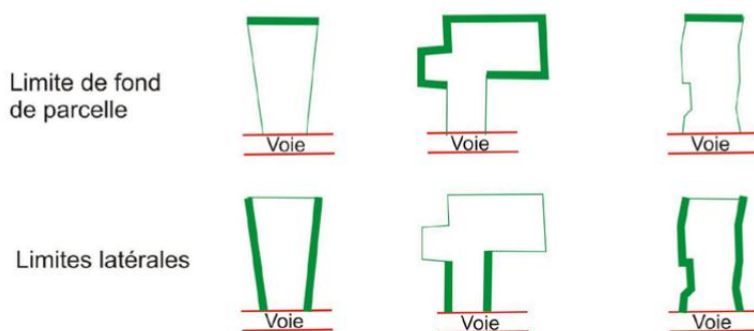


Sources des schémas : CRAU Saint André de Cubzac

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.



LINTEAU



Elément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

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.

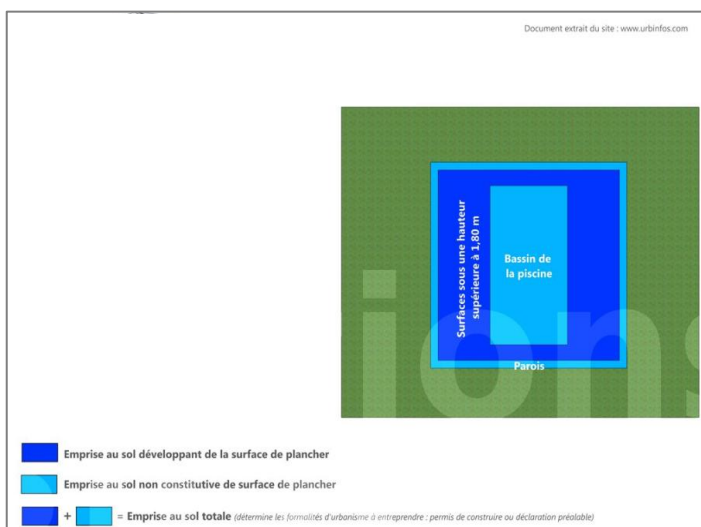
Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les aires de stationnement et leur cheminement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

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).



REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

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.

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

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	Chateau Puyguillem	Edifices de caractère	-0,271650482	44,96227924
A2	Ensemble de maisons girondines	Edifices de caractère	-0,273762318	44,96215259
A3	Chateau du Faure Haut Normand	Edifices de caractère	-0,274763174	44,96250317
A4	Chateau Dalem	Edifices de caractère	-0,274529892	44,96059001
A5	Maisons girondines (4)	Edifices de caractère	-0,275609801	44,96046155
A6	Chateau de Cardeneau	Edifices de caractère	-0,276584161	44,96046357
A7	Domaine de la Saxe	Edifices de caractère	-0,276616033	44,96018684
A8	Chateau La Vieille Croix	Edifices de caractère	-0,276758993	44,95980526
A9	Mairie	Edifices de caractère	-0,277363499	44,9592581
A10	Maison Arnaudin	Edifices de caractère	-0,277715903	44,96050956
A11	Maison Boissière	Edifices de caractère	-0,277026236	44,9612009
A12	Chateau Fontenil	Edifices de caractère	-0,276843173	44,96158848
A13	Maison Baron	Edifices de caractère	-0,277229273	44,96218171
A14	Ensemble de maison Faurie	Edifices de caractère	-0,278574027	44,96209941
A15	Maison	Edifices de caractère	-0,279136337	44,96233302
A16	Maison girondine	Edifices de caractère	-0,274356316	44,95913892
A17	Maison La Cure	Edifices de caractère	-0,274002392	44,95802086
A18	Maison Girondine	Edifices de caractère	-0,279812636	44,95445744
A19	Chateau Coutrau	Edifices de caractère	-0,27656935	44,95562908
A20	Ensemble de maison Labory	Edifices de caractère	-0,273263169	44,95533554
A21	Chateau Magondeau	Edifices de caractère	-0,269206389	44,95604649
A22	Chateau Tessendey	Edifices de caractère	-0,281222904	44,95638612
A23	Chateau Clos du Roy	Edifices de caractère	-0,280878818	44,95625412
A24	Maisons modestes (2)	Edifices de caractère	-0,279552699	44,95631032
A25	Chateau Moulin Haut Laroque	Edifices de caractère	-0,279168652	44,9571049
A26	Chateau Villars	Edifices de caractère	-0,281413464	44,9597868
A27	Maison girondine	Edifices de caractère	-0,285398292	44,95944143
A28	Maison	Edifices de caractère	-0,287148023	44,95893563
A29	Maison	Edifices de caractère	-0,28735663	44,95843773
A30	Maison	Edifices de caractère	-0,287898262	44,95843779
A31	Maison	Edifices de caractère	-0,287941733	44,95883739
A32	Maison girondine avec tourelle	Edifices de caractère	-0,289876526	44,96903134
A33	Maison girondine	Edifices de caractère	-0,27908235	44,96584144
A34	Château La Brande	Edifices de caractère	-0,277535354	44,96960469
B1	Lavoir du hameau Le Faure	Petit patrimoine	-0,275401862	44,96296547
B2	Lavoir du ruisseau de Reynaud	Petit patrimoine	-0,279889346	44,96367659



B3	Lavoir et source du hameau des Bernards	Petit patrimoine	-0,285586921 -0,285694348	44,96029435 44,96011306
B4	Lavoir du hameau Les Struliez	Petit patrimoine	-0,286930619	44,95882968
B5	Lavoir du hameau de Bois Vert	Petit patrimoine	-0,27997602	44,95351129
B6	Lavoir de la Pasquière	Petit patrimoine	-0,275103379	44,95760151
B7	Croix de Reynaud	Petit patrimoine	-0,277850421	44,96218899
B8	Croix du château La Vieille Croix	Petit patrimoine	-0,277056996	44,9594222
B9	Puit Au Moulin	Petit patrimoine	-0,281762465	44,95718321
B10	Kiosque à Dalem	Petit patrimoine	-0,273041359	44,95976712



ANNEXE 3

<i>LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME</i>

N°	LIEU-DIT	PARCELLES	ZONE DU PLU
1	Tessendey	A583, A584, A1373	A
2	Chazau	B25, B322	A
3	Chazau	A582	A
4	La Brande	A 1536	A

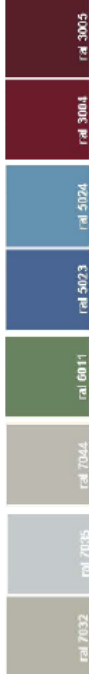
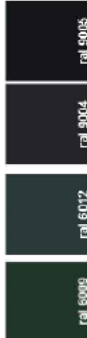


ANNEXE 4

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 :	
	Portes d'entrée, de grange et de garage	
Ferronneries	Grilles et portails	
Enduits	Enduits à la chaux	
Bardages	Bardages bois	 Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...
	Bardage métalliques	



ANNEXE 5

PRECONISATION POUR L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES, POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEUR

1. Les capteurs solaires

Le contexte urbain, architectural et paysager dans lequel s'inscrit la construction est un élément primordial pour l'implantation des capteurs solaires. A Saillans, 3 grands types de contextes urbains peuvent être définis : le village / les hameaux anciens, les extensions pavillonnaires et les constructions isolées dans l'espace agricole ou naturel.

1.1. Maison de village ou de hameau historique

Forme urbaine et enjeux :

- Rue avec alignement continu des façades mais aussi des portions de rue avec alignement discontinu des façades ou constructions en léger retrait
- Maisons sur parcellaire de petite taille dans le village avec parfois des parties privatives (cour, jardin, ...) mais également des maisons sur un parcellaire varié avec un jardin clos à l'arrière ou à l'avant.
- Maison à un ou deux étages (R+1 ou R+1+C).

Principe :

- Préserver le toit de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale caractérisée par la tuile canal.
- Préserver la toiture du volume principal de la maison et concevoir une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public.
- 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 (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » dans l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame verte et Bleue).
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.
- Profiter du jardin, quand il existe, 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).





Source : PNR Préalpes d'Azur

1.2 Pavillons

Forme urbaine et enjeux :

- Maison en lotissement et maison individuelle sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines du centre-bourg, des hameaux, etc.).
- Maison en rez-de-chaussée avec de grandes surfaces de toiture, des annexes et des jardins clos autour de la construction principale
- 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 dans depuis un cône de vue identifié.

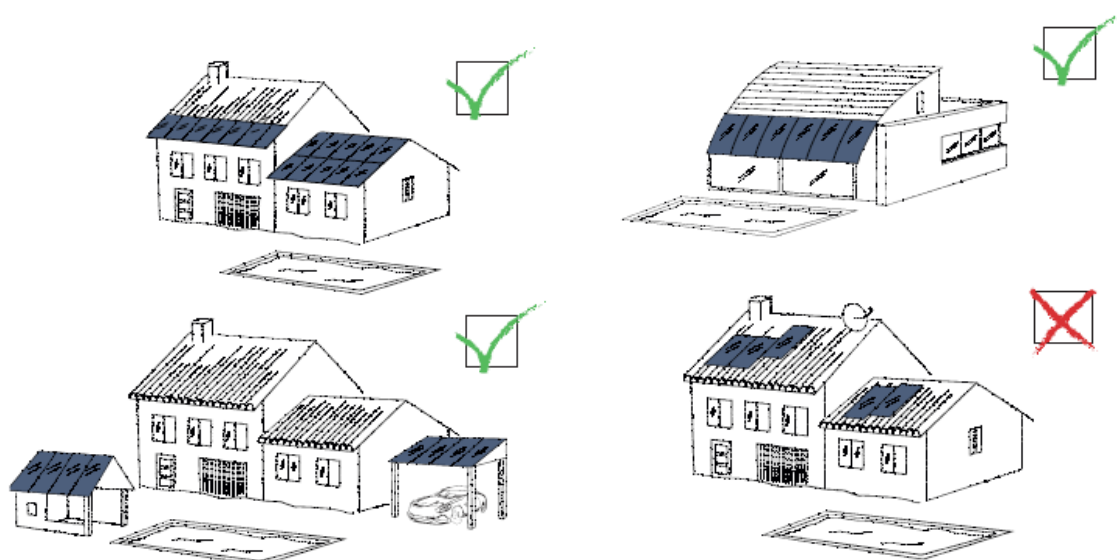
Principe :

- 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.
- Éviter l'effet « post-it » de multiplication des éléments techniques sur la toiture principale (panneaux, paraboles, fenêtre de toit, climatisation, ...) dans le cas d'une impossibilité d'installation de panneaux solaires sur les autres constructions.



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, Paysage 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 de création dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade en travaillant l'intégration des panneaux par bandes ou sur pan entier.



Source : PNR Préalpes d'Azur

1.3 Construction dans les espaces agricoles et naturels

Forme urbaine et enjeux :

Ensemble bâti rassemblant l'habitation et l'entreprise agricole ou construction individuelle isolée, parfois inscrits dans un contexte paysager préservé et caractérisé par des enjeux patrimoniaux : espace agricole paysager sensible 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, Paysage 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 sur les bâtiments agricoles :

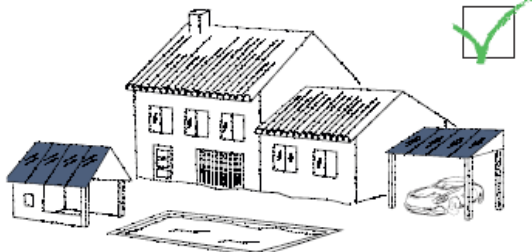
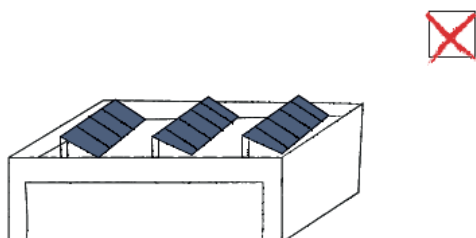
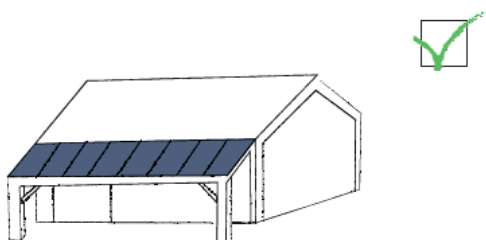
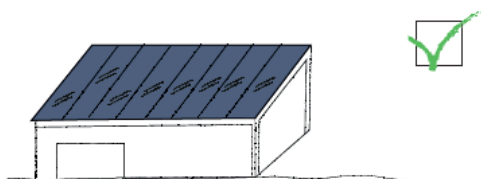
- Evaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » mais aussi « espace agricole paysager sensible à préserver » dans l'OAP Patrimoine, Paysage et Trame verte et Bleue).
- Envisager l'implantation sur un bâtiment plus récent, ayant 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.

Propositions sur les bâtiments d'habitation :

- Evaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines (cf. « cônes de vue et séquences paysagères majeures à protéger » mais aussi « espace agricole paysager sensible à préserver » dans l'OAP Patrimoine et Trame verte et Bleue).
- Profiter du jardin des habitations 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 de création dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade en travaillant l'intégration des panneaux par bandes ou sur pan entier.



Source : PNR Préalpes d'Azur



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 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.



Associé à un arbuste et des fleurs



ANNEXE 6

PRECONISATIONS POUR LES ESPECES A PLANTER

Les essences suivantes sont à privilégier autant dans les espaces publics que privés :

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 excelsior</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 germanica</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>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>



Nom vernaculaire	Nom latin
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>

Document source : CAUE de la Gironde

Liste des espèces 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 espèces à proscrire pour les espaces alluviaux :

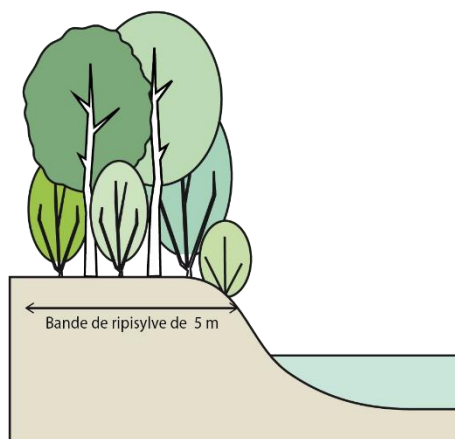
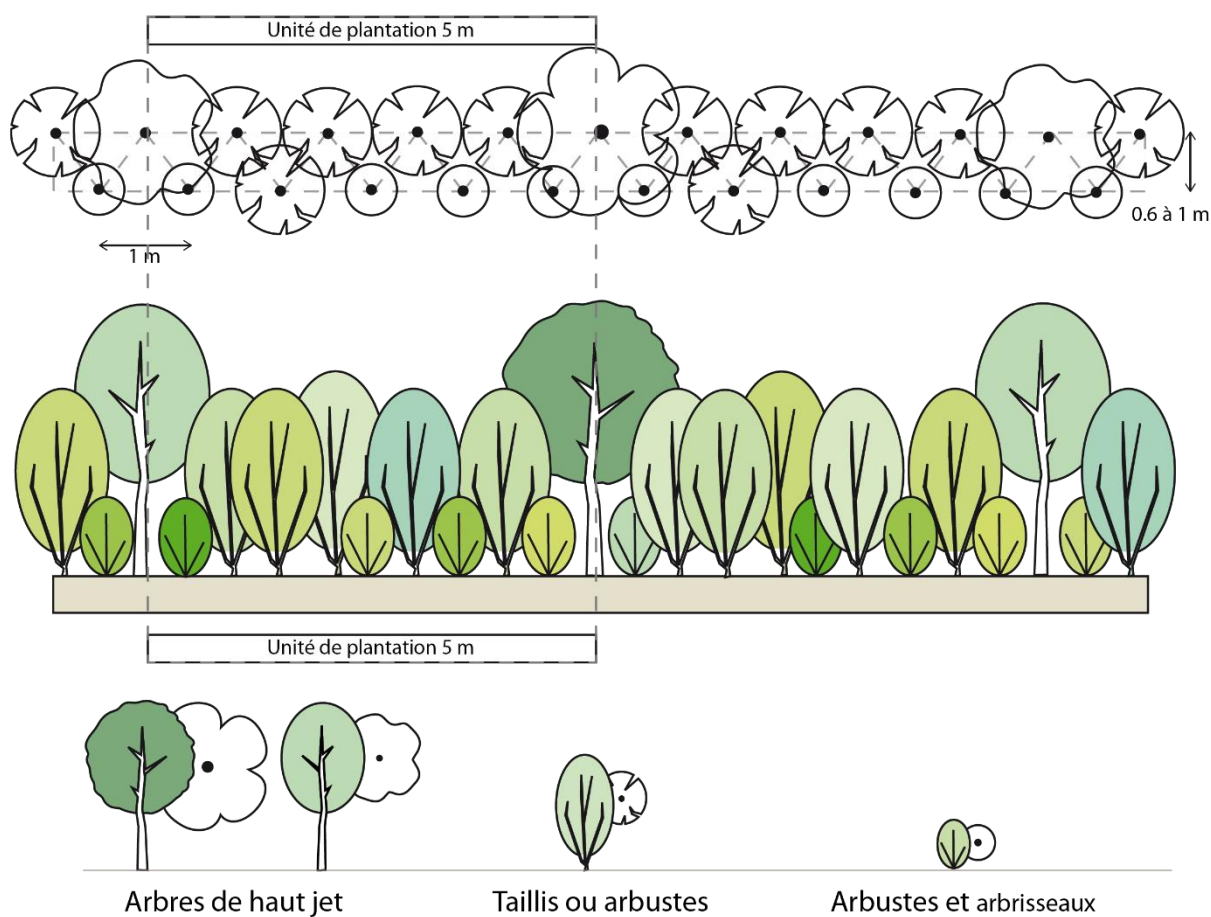
Liste des espèces considérées comme envahissantes ou indésirables au niveau des ripisylves et de la végétation alluviale

Jussie aquatique
Sicyos anguleux
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 (indésirable hors parcelles de production)
Absinthe anglaise
Chénopode fausse-ambrosie
Lampourde saupoudrée
Lentille d'eau minuscule
Lindernie fausse-gratiole
Paspale à deux épis
Sagittaire à larges feuilles
Souchet réfléchi

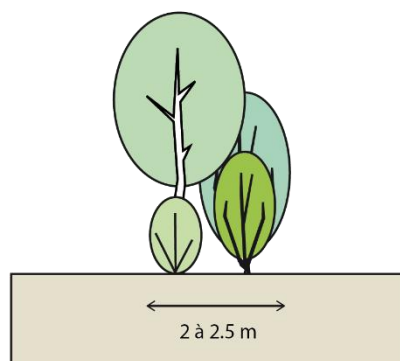
Source : DOCOB Natura 2000 Vallée de l'Isle, Tome 4 novembre 2016, EPIDOR



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)

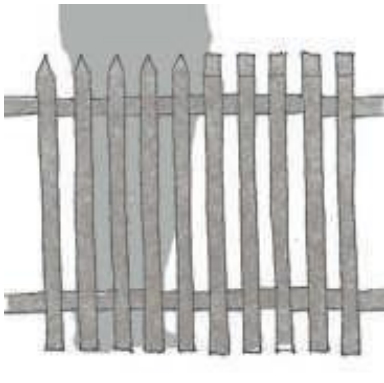


Haie vive arbustive, éventuellement doublée d'un grillage métallique (perméable à l'eau)

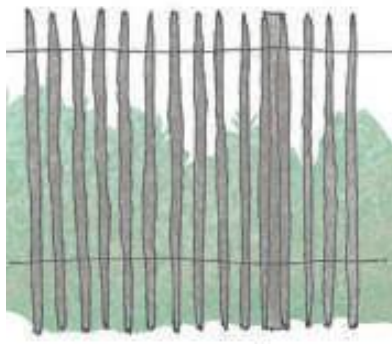




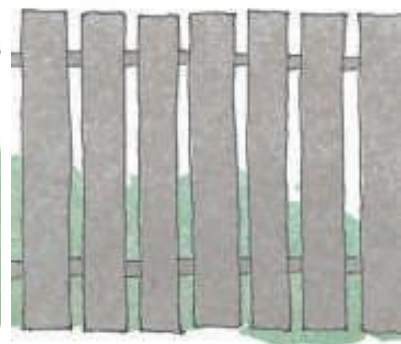
Clôtures girondines à planches ajourées (non perméable à l'eau)



Clôture à tasseaux de bois



Clôture en ganivelle



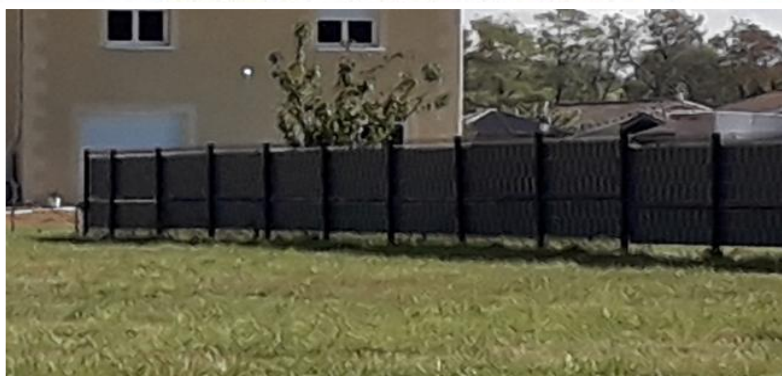
Clôture en planches de bois

Grillage (perméable à l'eau)



Clôtures interdites selon les secteurs

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.



