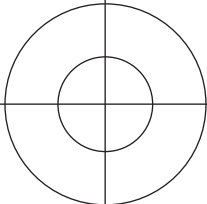


Département de la Gironde

Commune de **Saint Laurent d'Arce**



PLAN LOCAL D'URBANISME **PLU**

PIÈCE N° 3

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 27 décembre 2013

Le Maire

Jacques BASTIDE

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....</i>	<i>11</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....</i>	<i>22</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....</i>	<i>34</i>
<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX</i>	<i>41</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	51
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....</i>	<i>63</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	66
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</i>	<i>67</i>
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	76
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</i>	<i>77</i>
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ALINEA 7° DE ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	88

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de SAINT LAURENT D'ARCE.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- les installations classées,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines:

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du règlement sont:

- 0 La zone UA qui comprend un secteur UAa
- 0 La zone UB qui comprend un secteur UBa
- 0 La zone UE
- 0 La zone UX

b) Les zones à urbaniser:

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- 0 La zone 1AU
- 0 La zone 2AU

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du Titre IV du présent règlement s'y appliquent.

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend deux secteurs : Nsl, Nr

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone ;
- La localisation des éléments bâtis ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat instaurées au titre de l'article L.123-2d) du code de l'urbanisme ;

- Les secteurs affectés par des risques naturels :
 - o Les secteurs affectés par le risque d'inondation par débordement de la Dordogne (zone rouge et bleues du PPRI) ;
 - o Les secteurs concernés par les risques d'affaissement d'anciennes carrières souterraines ;
- Les zones archéologiques de saisine du Préfet.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

1. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 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, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques. »

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».

- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

ARTICLE 6 : Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

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

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'alinéa 7.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul. Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

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

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement 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.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprises)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
6. Industrie*	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
7. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
8. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

8/ En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement, il peut en être tenu quitte dans les conditions prévues par l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : Eléments repérés au titre de l'article L.123-1-7

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement prévoit des prescriptions spéciales au titre de l'alinéa 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par une mention spécifique.

Le titre VI du présent règlement définit les prescriptions applicables à chacun des éléments ou sites identifiés.

ARTICLE 8 : Ouvrages électrique de distribution

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone UA correspond au bourg et aux anciens hameaux agricoles de Saint Laurent d'Arce caractérisés par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

La zone UA comprend plusieurs ensembles bâtis et paysagers repérés aux documents graphiques sous la rubrique "**Ensemble bâti et paysager protégé**", ils font l'objet d'une protection au titre de l'alinéa 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces ensembles est soumise à autorisation préalable.

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les constructions nouvelles, les aménagements ainsi que les travaux réalisés sur les «**Ensemble bâti et paysager protégé**» repérés au plan de zonage, sont autorisés sous réserve des dispositions particulières fixées au Titre VI du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux**Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :***Dans l'ensemble de la zone***

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des constructions existantes à ce réseau est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Dans le secteur UAa :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, voire même d'un angle de la construction, ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme suffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent. Un recul de 5 m maximum mesuré par rapport à la limite d'emprise publique pourra être admis au droit de l'accès au terrain ou dans le cas d'un rez-de-chaussée destiné aux activités économiques.
Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
 - A une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.
2. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 2,80 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Lorsqu'elles contreviennent à la protection d'un élément identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
- Lorsqu'elles contreviennent à la protection d'un élément identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. La projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture y est incluse. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée au faîtage principal de la toiture, est fixée à 11 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Lorsqu'elles contreviennent à la protection d'un élément identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale.

B.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, ...
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volume de surface limitée).

C.4 La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1.20 mètres. Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Les murs pleins préexistants d'une hauteur supérieure à 1.20m pourront être réhabilités en cas de dommages à la hauteur d'origine.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

Les lotissements de cinq (5) parcelles ou plus et groupes d'habitations, lorsqu'il y a création de voie nouvelle, devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et le jeu en commun des enfants. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 15% de sa superficie totale.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone UB se caractérise par un bâti peu dense, en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies.

La zone UB comprend un **secteur UBa** où les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UB est concernée par la proximité d'anciennes carrières souterraines pouvant entraîner des mouvements de terrains (affaissements consécutifs à la ruine d'excavations souterraines de calcaire abandonnées). Pour prévenir ce risque, des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains concernés. Les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame graphique désignée en légende sous les mentions "**Périmètres de mouvements de terrain limités**".

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**1/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention *Périmètres de mouvements de terrain limités* :**

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone devront pallier aux risques d'instabilité du sol ou du sous-sol de manière certaine.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si par son importance ou la destination des constructions ou des aménagements envisagés, le projet est susceptible d'accentuer les risques d'instabilité des emprises publiques ouvertes à la circulation qui sont concernées par la présence d'anciennes carrières souterraines.

2/ Dans l'ensemble de la zone

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :***Dans l'ensemble de la zone***

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBa

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des constructions existantes à ce réseau est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Dans le secteur UBa :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres mesurées par rapport à l'axe de la RD137.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres mesurées par rapport aux limites des autres voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction devra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
3. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

- A.1. A moins que la construction ne joute la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :

- B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives latérales, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.
- B.2. La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- B.3. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :
- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
 - L'extension des constructions existantes ou les dépendances n'excèdent pas une superficie de 40 m² de surface hors œuvre brute.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières

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

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

3/ Dans le cas d'une construction à cheval sur la limite des 20 mètres de profondeur, l'implantation initiale pourra être conservée en cas d'extension limitée à une profondeur de 7 mètres.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigues doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².
- aux piscines.

Article UB 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. La projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture y est incluse. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

Article UB 10 – Hauteur des constructions**Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée au faîtage principal de la toiture, est fixée à 9 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions**Dispositions générales :**

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale.

B.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée).

C.4 La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m;
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m.
- soit d'un mur plein de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

3/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale.

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

5/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères dominants de la zone :

La zone UE est réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif, située à proximité du bourg. Les bâtiments y sont édifiés en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, 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 à l'article 2 UE ci-dessous.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions et installations d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative, et de service technique répondant aux besoins des habitants ou usagers.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
4. A condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone : les installations classées nouvelles, les affouillements et exhaussements du sol.
5. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif répondant aux besoins des habitants ou usagers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La création d'accès direct sur la RD 137 est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées:

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales:

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 75 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 137.

2/ Toute construction ou installation devra être édifiée :

- à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites d'emprise publiques des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau ou fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut de toute construction, est fixée à 12 m.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation, panneaux solaires, ...) installées en toiture doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Article UE 12 • Stationnement

1/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

2/ L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant auminimum 30% de sa superficie totale.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les abords de la RD 137, et notamment les marges de recul imposées à l'article 6 du présent règlement, devront faire l'objet d'un traitement paysager :

- les plantations existantes devront être maintenus, entretenus, ou remplacées par des essences locales,
- une surface enherbée plantée ponctuellement sera réalisé de manière à constituer un paysage uniforme le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
8. La création de nouveaux accès direct sur la RD 137 est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 9 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 7 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures extérieures du dispositif de retournement.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial ou le dispositif de collecte des eaux de ruissellement en tenant lieu. Ces rejets peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision -

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

Article UX 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 137.

2/ Toute installation devra être implantée à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport aux limites d'emprise de la RD 137. Les aires de stationnement, de stockage et les dépôts sont interdits dans cette marge de recul

3/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigues doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UX 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. La projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture y est incluse. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

Article UX 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- A.6 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale. Dans ce cas, l'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades.
- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.
- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Clôtures

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
 - soit d'un grillage de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

Les clôtures sur la limite d'emprise de la RD 137 ne pourront pas comporter de murs maçonnés.

- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article UX 12 - Stationnement

1/ Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale.
3. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
4. La marge de recul imposée aux installations par rapport à la limite d'emprise de la RD 137 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée. Les aires de stationnement, de stockage et les dépôts sont interdits dans cette marge de recul.
5. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
6. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU est une zone insuffisamment, ou non équipée, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

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

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

- 1/ Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
- 2/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 3/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- 4/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
- 5/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 6/ La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosions, etc ...),
 - qu'ils n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables supérieures à celles couramment admises dans un quartier comparable,
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants.
4. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

5. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 20% de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous :

- Cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
 - o Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.
 - o Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.
- L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
- 20% des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitat devront être affectés à la réalisation logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.

2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 7 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement*** définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Les constructions et installations pourront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 15 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à modifier ou à créer, selon le parti d'aménagement retenu dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou collectives devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigues doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².
- aux piscines.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. La projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture y est incluse. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée au faîtage principal de la toiture, est fixée à 9 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un style architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un style architectural dit contemporain (en rupture par les principes de composition, les techniques constructives, les matériaux dont ceux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables, ...).

Dispositions particulières

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale.

B.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée).

C.4 La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m;
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m.
- soit d'un mur plein de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article 1AU 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins vingt pour cent (20 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

6/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

7/ L'organisation des opérations de construction ou d'aménagement doit s'appuyer sur le caractère préexistant du terrain en tenant compte notamment :

- de sa topographie,
- des plantations, boisements, talus existants et en particulier de ceux présentant un intérêt paysager, climatique et/ou écologique,
- des cheminements existants (chemins, allées),
- des cours d'eau, fossés et de leurs berges le cas échéant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat. La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, 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 à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3/ Les opérations prévues en emplacement réservé.

4/ L'aménagement et l'extension limitée à 200 m² de surface de plancher des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 2AU 3 à 2AU 4

Non réglementés.

Article 2AU 5

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD° 137

Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.

soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites d'emprise publique des autres voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Articles 2AU 8 à 2AU 12

Non réglementés.

SECTION III-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

Zone A

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
2/ Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone (tel que fermes auberges, vente de produits agricoles ou horticoles) à condition que les constructions liées à ces activités soient situées à proximité immédiate des exploitations, sauf en cas de risques ou de nuisances.

3/ Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricoles sous réserve :

- o d'une surface de plancher maximale de 200 m² ;
- o qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.

5/ Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6/ Les constructions nouvelles, les aménagements ainsi que les travaux réalisés, soit dans les **«Ensembles bâtis ou paysagers protégés»** repérés aux documents graphiques, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, sous réserve des dispositions particulières fixées au Titre VI du présent règlement.

7/ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 20 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 50m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Le calcul des surfaces d'extension autorisées se fait à partir de la surface des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. La possibilité d'extension de 50 m² maximum ne joue qu'une seule fois.

Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 35m² et qu'elles soient localisées dans un rayon de 30m par rapport au point le plus proche de l'habitation. La possibilité d'édification d'une ou plusieurs nouvelles constructions accessoires dont les emprises au sol cumulées doivent restées inférieures ou égales à 35 m² ne joue qu'une seule fois à partir de l'entrée en vigueur du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DEL 'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès:

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées:

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial ou le dispositif de collecte des eaux de ruissellement en tenant lieu. Ces rejets peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de l'A10 pour les constructions à usage autre qu'agricole.
- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la RD°137 pour les constructions à usage autre qu'agricole.
- Avec un retrait minimal de 35 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de l'A10 et de la RD°137 pour les constructions agricoles. Toutefois, l'extension destinée à l'activité agricole d'une construction existante pourra conserver la même implantation que la construction préexistante.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres Routes Départementales.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

Hauteur absolue

- 1/ Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout de toiture.
- 1/ Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3.5m à l'égout de toiture.
- 3/ Pour les autres constructions, la hauteur maximale est limitée à 11 m au point le plus haut de la construction.
- 4/ Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...)

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Volume et façades des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois ou à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale. Dans ce cas, l'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.
Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

- B.2 Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres qu'agricoles

- C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- C.2 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.
Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.
- C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum **50%** de sa superficie totale.
3. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
4. Les abords des fossés et ruisseaux ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
5. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone **N** concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Plusieurs constructions dispersées sont couvertes par la présente zone, en raison du caractère isolé de cette forme d'urbanisation qu'il n'est pas envisagé de renforcer.

La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend trois secteurs: **un secteur Nsl** qui couvre d'anciennes carrières à ciel ouvert situées au Sud du bourg pouvant accueillir des activités de sports et loisirs ; **un secteur Nr** qui correspond au périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.

La zone N est concernée par d'anciennes carrières souterraines pouvant entraînées des mouvements de terrains (affaissements consécutifs à la ruine d'excavations souterraines de calcaire abandonnées). Pour prévenir ce risque, des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains concernés.

Les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques par deux trames graphiques désignées en légende sous les mentions **"Périmètres de mouvements de terrain limités"** et **"Périmètres de mouvements de terrain de grande ampleur"**.

La zone N est également concernée par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Dordogne, dont le règlement s'impose aux terrains repérés aux plans de zonage par une trame graphique désigné en légende sous la mention «Risque d'inondation par débordement du Marron». (Voir Pièces N°5.1.3).

Enfin, la zone N comprend plusieurs ensembles bâtis et paysagers repérés aux documents graphiques sous la rubrique **"Ensemble bâti et paysager protégé"**, ils font l'objet d'une protection au titre de l'alinéa 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces ensembles est soumise à autorisation préalable.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N

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 à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "*Périmètres de mouvements de terrain de grande ampleur*" sont uniquement admis :

- La reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un mouvement de terrain.
- Les seuls changements de destination qui ont pour effet de réduire les risques ou d'assurer la sécurité des personnes sans création de nouveau logement.
- L'aménagement et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à une superficie inférieure ou égale à 20 m².
- Sous réserve qu'ils intègrent le risque d'effondrement, sont également admis :
 - L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
 - Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur de zone.
- Les aménagements ainsi que les travaux réalisés dans les « **Ensembles bâtis ou paysagers protégés** », faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, sous réserve des dispositions particulières fixées au Titre VI du présent règlement.

2/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "Périmètres de mouvements de terrain limités" :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone devront pallier aux risques d'instabilité du sol ou du sous-sol de manière certaine.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si par son importance ou la destination des constructions ou des aménagements envisagés, le projet est susceptible d'accentuer les risques d'instabilité des emprises publiques ouvertes à la circulation qui sont concernées par la présence d'anciennes carrières souterraines.

3/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Risque d'inondation par débordement du Morron», sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRI (Voir Pièce N°5.2 du présent dossier).

4/ Sont admis dans le secteur Nsl sous réserve de ne pas dégrader la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas entraîner des conséquences dommageables pour le milieu naturel :

- Les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs mécanisés.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiel de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5/ Dans le secteur Nr, sont uniquement admis, les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel.

6/ Sont admis dans le reste de la zone N :

- L'extension des constructions agricoles existantes sous réserve de ne pas dégrader la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas entraîner des conséquences dommageables pour le milieu naturel.
- Les constructions et installations liées à l'inhumation.

- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel et sous réserve de la réglementation en vigueur.
- Les constructions nouvelles, les aménagements ainsi que les travaux réalisés, soit dans les «ensembles bâtis ou paysagers», soit sur les «éléments bâtis» repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, sous réserve des dispositions particulières fixées au Titre VI du présent règlement.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 20 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 50m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Le calcul des surfaces d'extension autorisées se fait à partir de la surface des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. La possibilité d'extension de 50 m² maximum ne joue qu'une seule fois.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 35m² et qu'elles soient localisées dans un rayon de 30m par rapport au point le plus proche de l'habitation. La possibilité d'édification d'une ou plusieurs nouvelles constructions accessoires dont les emprises au sol cumulées doivent restées inférieures ou égales à 35 m² ne joue qu'une seule fois à partir de l'entrée en vigueur du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DEL 'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction Sont ainsi considérés comme un accès:

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. La création de nouvel accès direct sur la RD 137 est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. 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.

2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

1/ Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

2/ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

De même, le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée:

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de l'A10 pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole.
- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 137 pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 137.

Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.

- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres Routes Départementales.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres comptés à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :

- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 14 m sans pouvoir dépasser 7 m sur l'un des côtés.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générale

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout de toiture.

1/ Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3.5m à l'égout de toiture.

3/ Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 9 m mesurée au faîtage principal de la toiture.

Dispositions particulière

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- A.6 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte pierre de Gironde, sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale. Dans ce cas, l'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C. Clôtures

- C.1. **Dans les espaces repérés par la mention "Risque d'inondation par débordement de la Dordogne"**, les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.
- C.2. **Dans le reste de la zone N**, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.
- C.3. **Dans l'ensemble de la zone N**, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article N 13 - Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
3. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
4. Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES

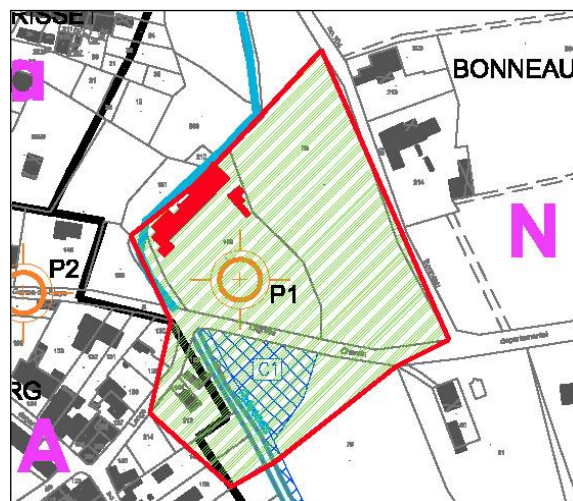
AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DE

L'ALINEA 7° DE ARTICLE L.123-1-5 DU CODE

DE L'URBANISME

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES

P1



NOM (LIEU DIT) : Château Cablanc (Le Bourg)

**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :**

AA 152, 153, 154, 213, 157,
158 - ZH 79, 69
et emprise publique

DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE

Ensemble paysager et architectural constituant l'entrée Est du Bourg par la route de Cablanc

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Manoir de Cablanc et ses abords ; Espace prairial de part et d'autre de l'ancien bief ;
clôture à barreaudage vertical sur rue ; co-visibilité avec l'ancienne ferme de Bonneau

SUPERFICIE INDICATIVE :

24 000 m²

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

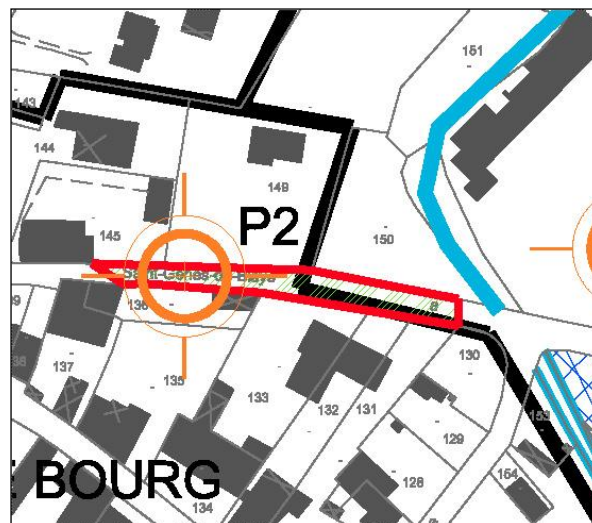
L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.

Les plantations et clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES

P2



NOM (LIEU DIT) : Le Bourg

**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :**

AA 150, 149, 145, 136, 133,
132, 131

et emprise publique

DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE

Mur en pierre d'intérêt paysager en entrée Est du Bourg par la route de Cablanc

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Mur en pierre

SUPERFICIE INDICATIVE :

100 m linéaire

PRESCRIPTIONS

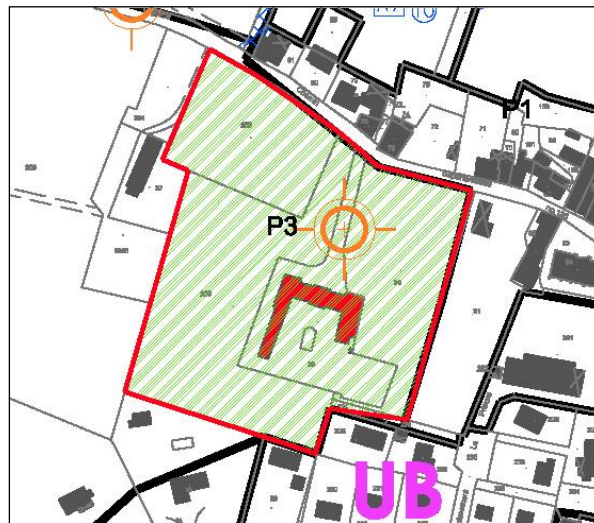
Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation ou surélévation des éléments identifiés peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des lieux ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

La continuité du muret le long de la Route de Cablanc devra être recherchée.

L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Les reconstructions et restaurations devront se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine : mur en pierre calcaire présentant un banquette arrondie en pierres de taille.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES**P3****NOM (LIEU DIT) :** Le Bourg**REFERENCES CADASTRALES CONCERNEES :** ZH 255, 256, 30, 29**DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE**

Ensemble paysager et architectural constituant l'entrée Ouest du Bourg par la route de l'Hurbe

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Constructions dites Domaine du Prieuré et ses abords composé d'un espace prairial à l'avant du corps de bâtiment et d'un portail d'accès en pierre de taille

SUPERFICIE INDICATIVE :24 600 m²**PRESCRIPTIONS**

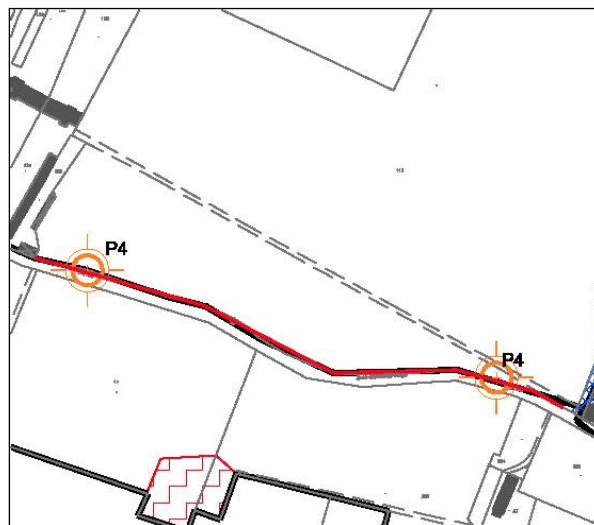
Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.

Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES**P4****NOM (LIEU DIT) :** Galet**REFERENCES CADASTRALES CONCERNEES :** ZI (emprise publique)**DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE**

Route en situation de belvédère, soulignée par l'existence d'un muret en pierre, le long de la Route de l'Hurbe

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Muret en pierre entre le bourg et le Château de l'Hurbe

SUPERFICIE INDICATIVE :

425 m linéaire

PRESCRIPTIONS

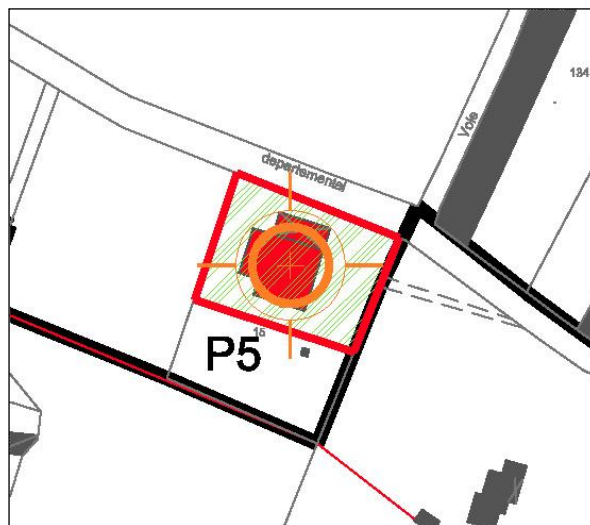
Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation ou surélévation des éléments identifiés peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des lieux ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

La continuité du muret le long de la Route de l'Hurbe devra être recherchée.

L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Les reconstructions et restaurations devront se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine : mur en pierre calcaire présentant un banquette arrondie en pierres de taille.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES**P5****NOM (LIEU DIT) :** Pasquet**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :** ZH 15**DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE**

Dépendance agricole en bordure visible depuis de la Route de l'Hurbe

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

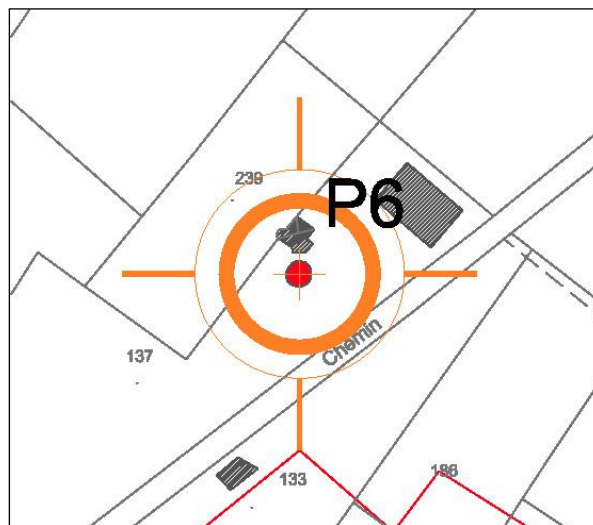
Dépendance agricole et ses abords

SUPERFICIE INDICATIVE :2 000 m²**PRESCRIPTIONS**

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Les plantations et clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES**P6****NOM (LIEU DIT) :** Barreau**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :** ZE 137**DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE**

Vestige de moulin à vent (intérêt historique et culturel) visible depuis la RD 137 et la rue de Barreau

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)**SUPERFICIE INDICATIVE :**

Vestige de moulin à vent (sans toiture)

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

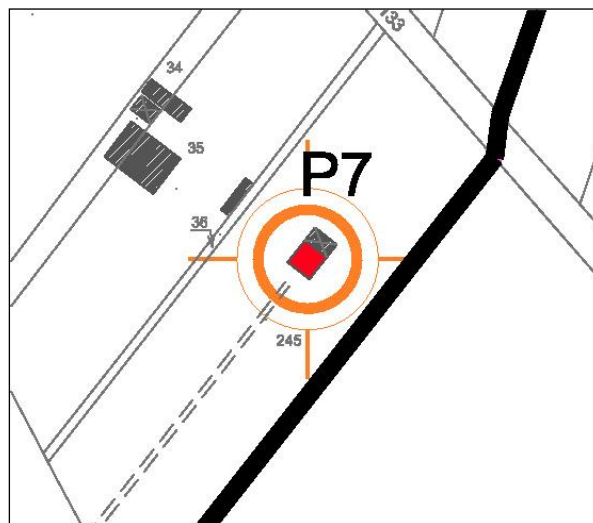
L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.

Les plantations et clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques, en particulier de la RD 137.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES

P7



NOM (LIEU DIT) : Chapon Rôti

**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :** ZE 245

DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE

Cabane de vigne témoin de la tradition viticole de la commune (intérêt historique et culturel) visible depuis la RD 137

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

SUPERFICIE INDICATIVE :

Cabane de vigne et ses abords

PRESCRIPTIONS	Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés. Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine. Les constructions, plantations et clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.
-----------------------------	---

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES

P8



NOM (LIEU DIT) : Daubiac

**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :** ZD 89, 90

DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE

Ensemble paysager et architectural d'une très grande unité autour du Château Daubiac.

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Château Daubiac et ses abords le long de la route de Puymorin

SUPERFICIE INDICATIVE :

22 800 m²

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

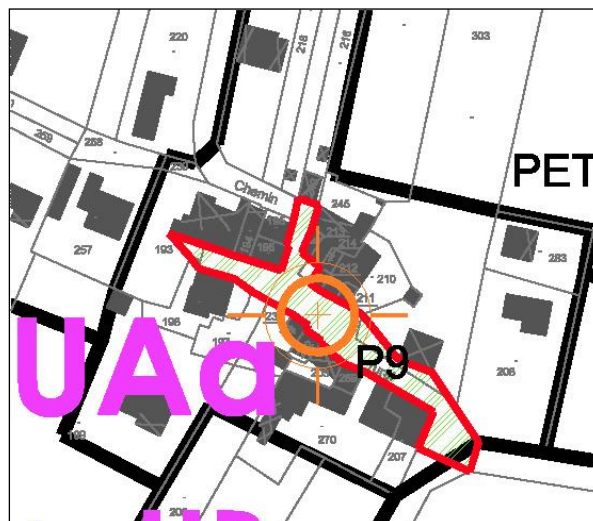
L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.

Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES

P9



NOM (LIEU DIT) : Petit Thibaud

**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNÉES :**

ZC 193, 194, 196, 197, 198,
201, 202, 203, 207, 208, 210,
211, 212, 213, 214, 238, 240,
245, 269, 270, 303, 995
et emprise publique

DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE

Hameau ancien de Petit Thibaud présentant une très grande unité paysagère, urbaine et architecturale

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Les espaces publics délimités par l'implantation du bâti, les constructions anciennes du hameau, les espaces autour du puits

SUPERFICIE INDICATIVE :

2 000 m²

PRESCRIPTIONS

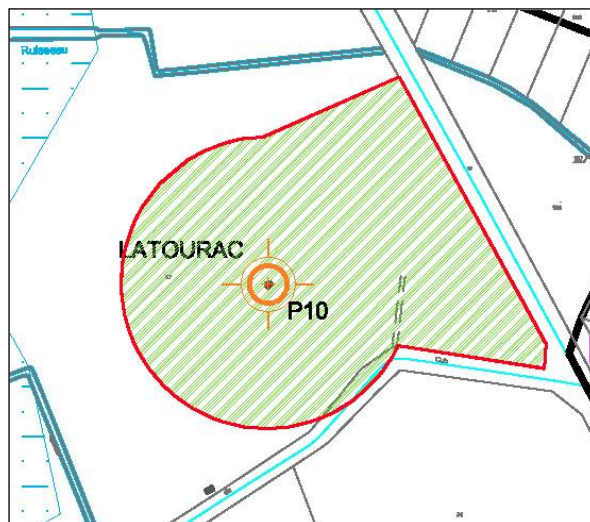
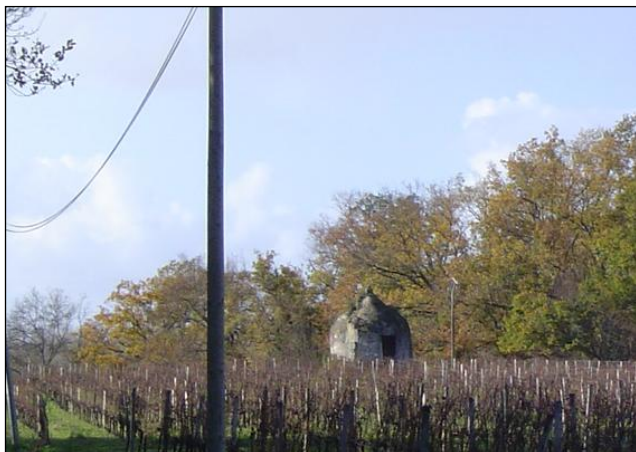
Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les nouvelles constructions devront permettre de préserver l'effet de place formé par le bâti du hameau : il repose en particulier sur le mode d'implantation des constructions qui délimitent l'espace public.

Tout projet doit préserver le caractère ouvert autour du puits. En particulier, les clôtures voisines ne doivent pas lui porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

Les nouvelles lignes électriques et de communication devront être enfouies.

Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.

ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES**P10****NOM (LIEU DIT) :** Latourac**REFERENCES CADASTRALES
CONCERNEES :** ZK 57**DESCRIPTION / INTERET / ZONE DE SOUMISSION A LA VUE**

Cabane de vigne témoin de la tradition viticole de la commune (intérêt historique et culturel) visible depuis la RD 137 et la route de Caillon

LISTE DES ELEMENTS REPERES (VOIR PLAN DE DELIMITATION CI-DESSUS)

Cabane de vigne et ses abords

SUPERFICIE INDICATIVE :

34 000 m²

PRESCRIPTIONS

Tout projet de démolition, réhabilitation, transformation, extension ou surélévation des constructions identifiées peut être refusé dès lors que les travaux portent atteinte à l'organisation générale des constructions ou à l'identité architecturale et paysagère du site identifié.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.

Si une reconstruction ou restauration s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux et ciments équivalents à ceux d'origine.

Les plantations et clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques, en particulier depuis la RD 137.