

Département de la Gironde

Commune de LE TOURNE



PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°2

PREFECTURE GIRONDE
27.12.2019

PIÈCE N° 3.1

PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 27 novembre 2019



La Maire Marie-Claude AGULLANA



	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 30/09/2014
Modification n°1 du P.L.U.	Le 12/01/2006
Modification n°2 du P.L.U.	Le 27/11/2019

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 6
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 7
	CHAPITRE II : ZONE UB	p 12
	CHAPITRE II : ZONE UC	p 18
	CHAPITRE III : ZONE UN	p 22
	CHAPITRE IV : ZONE US	p 26
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 30
	CHAPITRE I : ZONE AU	p 31
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 36
	CHAPITRE I : ZONE A	p 37
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	p 42
	CHAPITRE I: ZONE N	p 43



TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE TOURNE.

Article II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- ✍ Les périmètres visés à l'article R.123.19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- ✍ Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5.,123.7 et L.313.2 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✍ L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- ✍ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- .les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- .les servitudes d'utilité publique définies en annexes,
- .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 co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes.

Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

- ✍ 100 mètres pour les autoroutes et routes express
- ✍ 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans leur document d'urbanisme, pour les secteurs concernés, des règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions.

S'ajoutent, sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions réglementaires prises en application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant :

Règlement d'Urbanisme 11/2019

- Les périmètres des ZAD pris en application de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres sensibles, ZPENS, délimités en application de l'article L. 142.1 du Code de l'Urbanisme, pour l'application des articles L.142.1 et R.142.2 et suivants
- Les zones de nuisances de bruit.

Article III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

Les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Pour le bâti et les ensembles bâtis repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments du patrimoine bâti à protéger »

Pour les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger »

Le plan fait apparaître les zones et secteurs suivants :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB et secteurs UBr et UBa

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone US

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UN

2) Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III

3) Les zones agricoles (A) et le secteur Ap auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV

4) Les zones naturelles (N) et les secteurs Nh, Np et Nr auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

Article IV : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ou, tout au moins, de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Secteur constitué par la partie centrale du bourg présentant un caractère dense. Les constructions y sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Leur nature est diverse.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UA. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UA1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - o Industriel,
 - o D'entrepôts commerciaux,
 - o Agricole dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article UA2.
- Les lotissements correspondant à ces usages.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA2.
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- Le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home.
- Les terrains de camping et caravaning.
- L'extraction de matériaux.

Article UA2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec les occupations du sol ci dessus, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou de service de proximité lié au caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les bâtiments à usage agricole s'ils s'implantent dans le cadre de siège d'exploitation existant avant l'approbation du PLU.
- Les espaces repérés « PPRi », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

Le bâti et les ensembles bâtis repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments du patrimoine bâti à protéger », les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver, et le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés dans le tableau dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur des façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,)
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres)
- En cas de projet d'extension ou d'installations nouvelles :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et /ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal,) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers,) doivent s'inspirer de clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments paysagers et espaces verts à protéger »

- boisements et alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

Section 2 : Conditions d'occupation du sol

Article UA3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

	Voie à sens unique	Voie à double sens
Largeur minimale de la chaussée	3 m	5 m
Largeur minimale de l'emprise	5 m	7 m

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Article UA4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 – Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

4 – Electricité

Les réseaux d'électricité devront être ensevelis ou scellés de la manière la plus discrète possible le long des façades.

Article UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- ? pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- ? lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance d'au moins 3 m.

Les annexes aux bâtiments à usage d'habitation pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 1,5 m de celles-ci.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA10 : Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur est calculée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

En ordre continu et semi-continu, la hauteur des constructions, correspondra, à 1 m près, à la hauteur du bâti en façade d'un des bâtiments contigus pour une élévation maximum de 3 niveaux (R+2).

En ordre discontinu : la hauteur maximum des constructions sera de 9 m.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne devra pas excéder 4m.

Toutefois, lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3 m par rapport au terrain naturel de la parcelle voisine, à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'architecture ancienne servira d'exemple au projet, tant pour les matériaux employés que pour la volumétrie.

1 - Toiture

Les matériaux de couverture seront fonction du projet architectural, d'aspect tuile creuse de Gironde, tuile mécanique type tuile de Marseille, ou d'aspect métallique. Pour les matériaux non traditionnels et couvertures terrasses, ils devront être employés pour un projet de construction démontrant sa qualité bioclimatique (toiture végétale etc.).

De même, les menuiseries d'aspect bois seront privilégiées.

En annexes, les plaques d'aspect bitumeux ondulé de couleur sombre sont autorisées si elles sont en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

2- Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts. Ils devront supporter un revêtement ou un enduit qui seront de couleur ton pierre naturelle.

3 - Clôture sur voie ou emprise publique

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

Les murs de clôture existants qui sont bâtis en pierre et qui éventuellement servent de mur de soutènement pour la terrasse d'accès à une maison en retrait, seront conservés et réparés convenablement. Ils pourront servir d'exemple au projet de clôture éventuel.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m.

Dans le cas d'une construction d'un mur bahut, la hauteur du mur doit être égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase d'un mur horizontal.



4 - Téléphone - antenne

Les réseaux téléphoniques devront être ensevelis ou scellés de la manière la plus discrète possible le long des façades.

5 – Vitrine et devanture

La devanture devra s'implanter dans la façade existante en tenant compte de son architecture, respecter la composition et les travées. Si la devanture est en applique sur la façade, elle sera réalisée avec des matériaux de qualité. Si la devanture s'inscrit en tableau de la maçonnerie, le linteau de l'ouverture devra respecter la composition architecturale des niveaux supérieurs.

Les enseignes resteront discrètes et limitée en nombre et en surface.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

Les antennes de réception de type parabolique devront être situées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Article UA12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

Habitation : 2 places par logement

Bureaux : 1 place pour 10 m² de plancher hors œuvre nette

Hôtels et restaurants : 1 place par chambre

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Commerce : pour les établissements de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les-dites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé une participation pour l'aménagement d'un parc public conformément aux articles L421-3 et R332 -17 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Article UA13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Il s'agit de certains hameaux et de périphérie la plus ancienne du bourg où l'habitat est constitué principalement d'habitations individuelles, édifiées sans ordre très précis. Les constructions sont édifiées en continu, semi-continu et discontinu.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UB. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Il est délimité :

- ↳ un secteur UBa correspondant au secteur où l'assainissement individuel est la règle.
- ↳ Un secteur UBr correspondant aux risques liés à l'éboulement des falaises du coteau.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- ↳ L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↳ Les constructions à usage
 - Industriel dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article UB2
 - D'entrepôts commerciaux,
 - Agricole dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article UB2
- ↳ Les lotissements correspondant à ces usages,
- ↳ Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB2
- ↳ Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- ↳ Le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home.
- ↳ Les terrains de camping et caravaning.
- ↳ L'extraction de matériaux.

En secteur UBr est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionné qui ne satisfont pas les conditions et réserves énoncées dans le troisième alinéa de l'article UB2.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

Règlement d'Urbanisme 11/2019

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les bâtiments à usage agricole s'ils s'implantent dans le cadre de siège d'exploitation existant avant l'approbation du PLU.
- Les espaces repérés « PPRi », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.
- Le bâti et les ensembles bâtis repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments du patrimoine bâti à protéger », les prescriptions sont les suivantes :
 - Préserver, et le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
 - En cas de projet de restauration des éléments listés dans le tableau dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur des façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,)
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres)
 - En cas de projet d'extension ou d'installations nouvelles :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et /ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal,) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers,) doivent s'inspirer de clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
- Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger », boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

2 • En secteur UBr ne sont admis que l'aménagement et la confortation des bâtiments sans extension, ni changement de destination sauf dans le cas où ce changement serait de nature à réduire le risque, ainsi que les travaux correspondants à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur pour les habitations situées à l'intérieur des zones de nuisances de bruits indiquées aux plans.

Section 2 – Conditions d'occupation du sol

Article UB3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès:

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

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

2 - Voirie:

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes:

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
5 m	7 m

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Article UB4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences du schéma directeur d'assainissement

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

En secteur UBa, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels conformes au schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées même traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4 – Electricité

Les réseaux d'électricité seront ensevelis ou scellés de la manière la plus discrète possible le long des façades.

Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

En secteur UBa, la surface minimale de terrain requise pour une construction nouvelle est de 1200 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers **concernant les équipements publics, à gestion publique**, ainsi que pour l'extension des constructions déjà existante.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à un recul minimal de 6 m. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique,
- le long de la RD 10 pour les constructions hors zones urbanisées, la distance à prendre en compte est de 75 m par rapport à l'axe de la chaussée.

~~Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.~~

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations concernant les équipements publics, à gestion publique.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Le ou les côtés non contigu(s) devra ou devront être distant(s) de toutes limites séparatives d'au moins 4 m.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées en limite séparative ou à une distance d'au moins 4 m de celle-ci.

~~Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.~~

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations concernant les équipements publics, à gestion publique.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

~~Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.~~

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations concernant les équipements publics, à gestion publique.

Article UB9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de l'unité foncière où elles sont établies.

Une emprise au sol différente sera admise pour les constructions et installations concernant les équipements publics, à gestion publique.

Article UB10 : Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur est calculée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

La hauteur maximum des constructions sera de 8 m.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations concernant les équipements publics, à gestion publique.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'architecture ancienne servira d'exemple au projet, tant pour les matériaux employés que pour la volumétrie.

1- Toiture

Les matériaux de couverture seront fonction du projet architectural, d'aspect tuile creuse de Gironde, tuile mécanique type tuile de Marseille, ou d'aspect métallique. Pour les matériaux non traditionnels et couvertures terrasses, ils devront être employés pour un projet de construction démontrant sa qualité bioclimatique (toiture végétale etc.).

De même, les menuiseries d'aspect bois seront privilégiées.

En annexes, les plaques d'aspect bitumeux ondulé de couleur sombre sont autorisées si elles sont en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de toiture pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2- Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts. Ils devront supporter un revêtement ou un enduit qui seront de couleur ton pierre naturelle.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de toiture pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

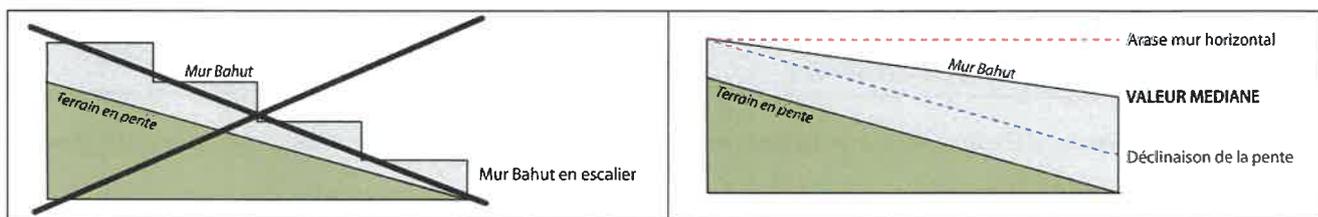
3 – Clôture sur voie ou emprise publique

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Les murs de clôture existants qui sont bâtis en pierre et qui éventuellement servent de mur de soutènement pour la terrasse d'accès à une maison en retrait, seront conservés et réparés convenablement. Ils pourront servir d'exemple au projet de clôture éventuel.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m.

Dans le cas d'une construction d'un mur bahut, la hauteur du mur doit être égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase d'un mur horizontal.



4 - Téléphone - antenne

Les réseaux téléphoniques devront être ensevelis ou scellés de la manière la plus discrète possible le long des façades.

Les antennes de réception de type parabolique devront être situées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Article UB12 : Obligation en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UB13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus. Pour conserver le caractère très aéré de ce site, les nouvelles constructions n'y seront autorisées qu'en ordre discontinu.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UC. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UC1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - o Industriel
 - o Artisanal
 - o Commercial
 - o D'entrepôts commerciaux,
 - o Agricole
- Les lotissements et les groupes d'habitations,
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- Le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home.
- Les terrains de camping et caravaning.
- L'extraction de matériaux.
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les espaces repérés « PPRi », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.
- Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger », boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

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

2 - Voirie :

Non réglementé

Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires)

2 – Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4 – Electricité

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis depuis le domaine public.

Article UC5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée à 15 m minimum de l'alignement des voies communales et de 25 m le long des routes départementales.

Pour l'extension des constructions existantes, cette distance est de 5 m minimum.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m de toute limite séparative.

Pour l'extension des constructions existantes, cette distance est de 5m minimum.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantée à une distance d'au moins 10 m de toutes limites séparatives.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

La règle de coefficient d'emprise au sol devra s'apprécier au regard du terrain d'assiette du projet (parcelle mère) et non à chacun des lots issus du terrain d'assiette d'origine (parcelles filles), selon l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions existantes, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15% de l'unité foncière où elles sont établies.

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 1200 m² : $ES = S \times 0,10$

Si S est supérieure à 1200 m² et inférieure ou égale à 2500 m² : $ES = 120 + (S - 1200) \times 0,05$

Si S est supérieure à 2500 m² et inférieure ou égale à 4000 m² : $ES = 185 + (S - 2500) \times 0,02$

Si S est supérieure à 4000 m² : $ES = 215 + (S-4000) \times 0,01$

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UC10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés depuis le sol faitage par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne doit pas excéder 4m au faitage.

Une hauteur supérieure sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

1 Toiture

Les matériaux de couverture seront fonction du projet architectural, d'aspect tuile creuse de Gironde, tuile mécanique type tuile de Marseille, ou d'aspect métallique. Pour les matériaux non traditionnels et couvertures terrasses, ils devront être employés pour un projet de construction démontrant sa qualité bioclimatique (toiture végétale etc.).

De même, les menuiseries d'aspect bois seront privilégiées.

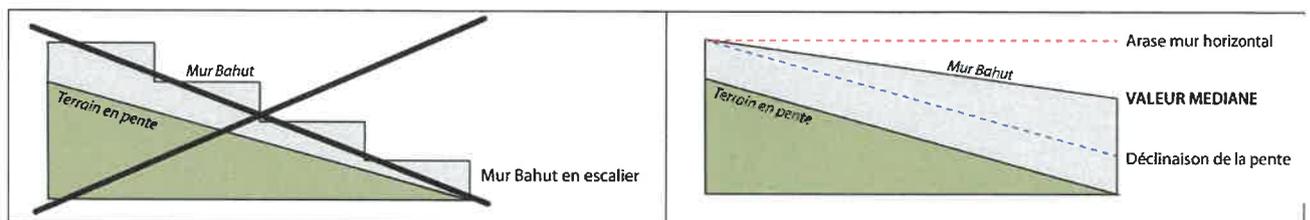
En annexes, les plaques d'aspect bitumeux ondulé de couleur sombre sont autorisées si elles sont en harmonie avec la construction principale.

2 Murs

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

3 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m. Dans le cas d'une construction d'un mur bahut, la hauteur du mur doit être égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase d'un mur horizontal.



4 Les antennes de réception de type parabolique devront être situées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Le réseau téléphonique devra être enfoui depuis le domaine public.

5 Aspect architectural, implantation et volumétrie

Pour une construction de type pavillonnaire, le projet devra faire la preuve d'une bonne adaptation au terrain. Les niveaux du sol existant et les plantations existantes avant intervention seront indiqués sur un fond de plan (échelle suffisante pour être lisible, 1/400 minimum) accompagné de photos dûment repérées.

En terrain pentu : Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

En terrain plat : les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Article UC12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UC13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 – Condition d'occupation du sol

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, à maîtrise foncière publique, en rapport avec des activités de construction et de réparation navale liée à la voie d'eau ayant un caractère d'usage collectif.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur la zone UN. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels:

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UN1 : Occupation et utilisation du sol

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UN2.

Article UN2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserves du respect de la réglementation du PPRI, ne sont admis que:

- Les constructions :
 - o à usage d'équipement public et de service liées et nécessaires à l'activité de la zone et aux activités liées à la Garonne
 - o à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics de la zone.
- Les espaces repérés « PPRI », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.
- Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger », boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UN3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies
ouvertes au public

1 -Accès:

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie:

Non réglementé

Article UN4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires)

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Les branchements seront équipés d'un dispositif anti-retour avant leur point de jonction avec le réseau public

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article UN5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

Article UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, nouvelle installation doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m des voies publiques.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières par rapport au domaine public fluvial.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre inondations.

Article UN7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu. Le ou les côtés non contigu(s)devra ou devront être distant(s) de toutes limites séparatives d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières par rapport aux limites du domaine public fluvial.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UN8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UN9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UN10 - Hauteur maximum des constructions :

Non réglementé

Article UN11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction, nouvelle installation ou aménagement, par son architecture, ses proportions, sa hauteur, le traitement de ses façades doit s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

- Couverture :

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

- Façades - Epidermes

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à quatre dans un souci de cohérence architecturale.

Leur apparence pourra être celle de : la pierre, la brique, le bois, le béton, le verre, le métal peint ou laqué, bardages ou matériaux translucides.

Les enduits de teintes claires sont admis pour les finitions.

- Peinture

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie.

L'emploi des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

- Clôtures

Elles seront composées soit :

- de grillage ou treillage métallique ou plastifié
- de palissade de bois ajouré

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m

Article UN12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UN13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UN14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone liée aux activités de loisirs, de sports et de détente pouvant accueillir du public.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- ? L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- ? Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article US1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2.

Article US2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

- ? Les constructions à usage d'équipement collectif et de service à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone.
- ? Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations.
- ? Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article US3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public:

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Non réglementé

Article US4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article US5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif:

Non réglementé.

Article US6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction, nouvelle installation doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement des voies et de 25 m pour les routes départementales.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article US7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu à une distance d'au moins 10 m par rapport à la ou aux limite (s) séparative (s).

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article US8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article US9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article US10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article US11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction, nouvelle installation ou aménagement, par son architecture, ses proportions, sa hauteur, le traitement de ses façades doit s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

- Couverture :

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

- Façades - Epidermes

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à quatre dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés Leur apparence pourra être celle de la brique, le bois, le béton, le verre, le métal peint ou laqué, bardages ou matériaux translucides.

Les enduits traditionnels de teintes claires sont admis pour les finitions.

- Peinture

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie.

L'emploi des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

- Clôtures

Elles seront composées soit :

- de grillage ou treillage métallique ou plastifié
- d'un mur bahut dont la hauteur doit être égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase d'un mur horizontal.



Elles pourront être doublées de haies vives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m

Article US12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article US13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de construction et hors emplacement de stationnement, devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article US14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU

Caractère de la zone

Il s'agit des zones d'extension future de la commune. L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'ensemble.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels:

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - Industriel
 - Artisanal
 - D'entrepôts commerciaux,
 - Agricole
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- Le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home.
- Les terrains de camping et caravanning.
- L'extraction de matériaux.
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Article AU2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après et qu'elles soient compatibles avec les dispositions prévues aux orientations particulières d'aménagement quand elles sont définies

- Les lotissements) à conditions que :
 - elles portent sur une surface minimale de 5000 m² de terrain
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux.
- Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

Section 1 : Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

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

2- Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Pour la voirie primaire telle que définie dans les orientations particulières d'aménagement et par les points de passage obligés figurant au plan de zonage :

Largeur minimale de chaussée : 6 m

Largeur minimale de l'emprise : 10 m

Pour la voirie secondaire :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Largeur minimale de l'emprise : 8 m

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Article AU4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif:

Non réglementé

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...).

Article AU7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimum :

- de 3,5 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et à 5 m de la limite séparative de fond de parcelle.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur une limite séparative ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...).

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15% de l'unité foncière où elles sont établies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article AU10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8 m (R+1) calculés depuis le faîtage par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction, nouvelle installation ou aménagement, par son architecture, ses proportions, sa hauteur, le traitement de ses façades doit s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

- Couverture :

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

- Façades - Epidermes

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à quatre dans un souci de cohérence architecturale.

Leur apparence pourra être celle de : la pierre, la brique, le bois, le béton, le verre, le métal peint ou laqué, bardages ou matériaux translucides.

Les enduits de teintes claires sont admis pour les finitions.

- Peinture

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie.

L'emploi des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

- Aspect architectural, implantation et volumétrie

Pour une construction de type pavillonnaire, le projet devra faire la preuve d'une bonne adaptation au terrain. Les niveaux du sol existant et les plantations existantes avant intervention seront indiqués sur un fond de plan (échelle suffisante pour être lisible, 1/400 minimum) accompagné de photos dûment repérées.

En terrain pentu : Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

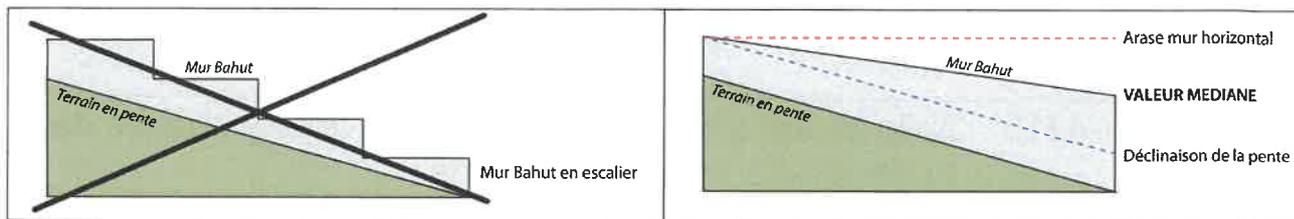
En terrain plat : les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

- Clôtures

Elles ne dépasseront pas 1,80 et seront composées soit :

- de grillage ou treillage métallique ou plastifié

- d'un mur bahut dont la hauteur doit être égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase d'un mur horizontal.



Elles pourront être doublées de haies vives.

Article AU12 : Obligations en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des chaussées ouvertes à la circulation publique.

Il devra être prévu au moins deux places par logement.

Il sera exigé la réalisation de place de stationnement "visiteur" sur la base de 2 places pour 5 lots. Ces emplacements pourront être réalisés soit:

- Sur le fond commun d'espace vert. Dans ce cas les places seront assises sur des structures alvéolées et engazonnées.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

- Sur les placettes de retournement en préservant les moyens de circulation réglementaires. Dans ce cas les places de stationnement seront dissociées de l'aire de retournement.

Article AU13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations devront comporter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts communs dont 50% d'un seul tenant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour 4 véhicules.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 – Condition d'occupation du sol

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions liées à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Un secteur Ap existe de manière à préserver les paysages.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Rappel:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. Les demandes de défrichement y sont irrecevables à l'exception des dispositions conformes à l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

Article A1 – Occupation et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

Article A2 - Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions énoncées ci dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de la zone de la zone. Dans le cas où des constructions à usage d'habitat seraient situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur devront être prises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- Les constructions et installations constituant une activité accessoire à l'activité agricole dès lors qu'elles se créent dans le cadre d'une exploitation agricole de la zone.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou à usage collectif.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient en totalité implantées à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction principale, et que :
 - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
 - o L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².
- Les extensions des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m². Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Le bâti et les ensembles bâtis repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments du patrimoine bâti à protéger », les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver, et le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés dans le tableau dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur des façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,)
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres)
- En cas de projet d'extension ou d'installations nouvelles :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et /ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal,) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers,) doivent s'inspirer de clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger »

- boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

En secteur Ap :

- Les mêmes constructions qu'en zone A. Toutefois en cas de constructions nouvelles, celles-ci ne pourront se faire que dans un périmètre de 20 m autour d'une construction existante.
- Les travaux d'affouillement du sol permettant l'enfouissement d'une partie des éléments techniques liés à l'agriculture (caves, silos ...).

Section 2- Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1] Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2] Voirie

Non réglementé

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1) Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires)

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (Cf. annexes sanitaires).

2) Assainissement :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations eaux peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires)

L'évacuation directe des eaux usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Chais et bâtiments d'élevage : les effluents agricoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

3) Eaux pluviales :

Il est interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées individuels.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	R.D 2 ^{ème}	R.D. 3 ^{ème}	R.D. 4 ^{ème}	V C
Habitations	25 m de l'axe	15 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20 m de l'axe	10 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Le long de la RD 10, les constructions seront implantées à 75 m de l'alignement de la voie. Toutefois, sont exemptés de cette règle :

- ✗ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ✗ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- ✗ les bâtiments d'exploitation agricole
- ✗ les réseaux d'intérêt public.
- ✗ l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de quatre mètres (4 m) des limites séparatives.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale ou à une distance d'au moins 4 m de celle-ci.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.

Les constructions auront une hauteur maximum de 8 m au faîtage.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne devra pas excéder 4 mètres maximum.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur maximale sera de 12 m au faîtage.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'architecture ancienne servira d'exemple au projet, tant pour les matériaux employés que pour la volumétrie.

Toiture

Les matériaux de couverture seront fonction du projet architectural, d'aspect tuile creuse de Gironde, tuile mécanique type tuile de Marseille, ou d'aspect métallique. Pour les matériaux non traditionnels et couvertures terrasses, ils devront être employés pour un projet de construction démontrant sa qualité bioclimatique (toiture végétale etc.).

De même, les menuiseries d'aspect bois seront privilégiées.

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

Murs et clôtures

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

Les constructions de grands volumes type entrepôt adopteront un volume simple.

Ils seront de couleur sombre (vert de gris, gris foncé, marron foncé) plus discret dans le paysage et qui correspond mieux à l'ancien (aspect bardages bois foncés à la créosote ; bâti ocre rouge foncé ou aspect briques etc.) sauf si ces constructions étaient en pierre.

Pour les maçonneries enduites, la teinte doit rester proche de l'aspect enduit ancien ou accepter une couleur présente localement.

Sont interdites en grande surfaces le blanc et le noir ainsi que les couleurs vives

Les menuiseries des baies pourront être d'une couleur différente de celle du bardage à l'exception des couleurs vives.

Les clôtures seront de couleur de même teinte que l'enveloppe de la construction, ou plus foncé et leur hauteur maximale est fixée à 1.80m.

Article A12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 – Condition d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Il est délimité :

- Un secteur Nr en raison des risques naturels mouvements de terrain
- Un secteur Np de façon à garantir une protection des paysages remarquables.
- Un secteur Nh correspondant à l'habitat dispersé sans lien avec l'agriculture

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 -Rappels:

- L'édification de clôtures autre qu'à usage agricole est soumise à déclaration.
- Les travaux et installations divers sont soumis à déclaration comme prévu aux articles 442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. Les demandes de défrichement y sont irrecevables à l'exception des dispositions conformes à l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

Article N1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions suivantes:

- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaire à la mise en valeur de la zone.
- Les équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation de la route.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les espaces repérés « PPRi », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient en totalité implantées à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction principale, et que :
 - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
 - o L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².
- Les extensions des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m². Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Le bâti et les ensembles bâtis repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Éléments du patrimoine bâti à protéger », les prescriptions sont les suivantes :
 - Préserver, et le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

- En cas de projet de restauration des éléments listés dans le tableau dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur des façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,)
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres)
- En cas de projet d'extension ou d'installations nouvelles :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et /ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal,) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers,) doivent s'inspirer de clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
- Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger », boisements et alignements d'arbres à protégés identifiées au règlement graphiques, au sein de la trame, les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des espaces végétalisés protégés organisant l'unité foncière.

En secteur Nh :

- La réfection des bâtiments existants à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaire à la mise en valeur de la zone.

En secteur Np :

L'ensemble des réseaux électriques devra être enfoui.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif:

Non réglementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	R.D 1 et 2	R.D. 3ème	R.D. 4ème	V C
Habitations	25 m de l'axe	15 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20 m de l'axe	10 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N9 - Emprise au sol :

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximum des constructions :

Pour les constructions à usage agricole : 10 m du faîtage depuis le sol naturel.

Pour les extensions des bâtiments, le faîtage ne pourra pas dépasser celui existant.

Règlement d'Urbanisme 11/2019

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne devra pas excéder 4 mètres maximum.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions à usage d'habitation :

Toiture

Les matériaux de couverture seront fonction du projet architectural, d'aspect tuile creuse de Gironde, tuile mécanique type tuile de Marseille, ou d'aspect métallique. Pour les matériaux non traditionnels et couvertures terrasses, ils devront être employés pour un projet de construction démontrant sa qualité bioclimatique (toiture végétale etc.).

De même, les menuiseries d'aspect bois seront privilégiées.

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

En cas d'agrandissement d'une construction existante, la toiture devra respecter les mêmes pentes et la même nature de matériaux que la construction initiale.

Murs

Sont interdits :

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

- Autres bâtiments :

En annexes, les plaques d'aspect bitumeux ondulé de couleur sombre sont autorisées si elles sont en harmonie avec la construction principale.

- Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m

- Téléphone :

Les branchements seront établis en souterrain depuis le domaine public.

Article N12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Les arbres, les espaces verts et les ensembles paysagers repérés à la pièce graphique du règlement sous la mention « Élément paysagers et espaces verts à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet