



## MODIFICATION N°3 DU PLU DE LE TOURNE

EXAMEN AU CAS PAR CAS REALISE PAR LA PERSONNE  
PUBLIQUE RESPONSABLE EN APPLICATION DES ARTICLES  
R.104-33 A R.104-37 DU CODE DE L'URBANISME  
POUR UN PLAN LOCAL D'URBANISME

**Annexe 6 :**  
**Projet règlement modifié**

### **MAITRE D'OUVRAGE :**

COMMUNE DE LE TOURNE  
2 chemin de Peyroutic  
33550 LE TOURNE



**COMMUNE DU  
TOURNE**

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

**www.agencemetaphore.fr**  
**contact@agencemetaphore.fr**  
**0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0**  
**38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux**

S.A.R.L. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U.....</b>	<b>5</b>
	<b>CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA .....</b>	<b>6</b>
	Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	6
	Section 2 : condition d'occupation du sol.....	8
	Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol .....	20
	<b>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB .....</b>	<b>23</b>
	Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	23
	Section 2 - Conditions d'occupation du sol .....	25
	Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	28
	<b>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>29</b>
	Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	29
	Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	30
	Section 3 - Condition d'occupation du sol.....	33
	<b>CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN .....</b>	<b>35</b>
	Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	35
	Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	36
	Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	38
	<b>CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....</b>	<b>39</b>
	Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	39
	Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	39
	Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	42
<b>III.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU .....</b>	<b>43</b>
	<b>CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU .....</b>	<b>45</b>
	Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	45
	Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	46
	Section 3 - Condition d'occupation du sol.....	49
<b>IV.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A .....</b>	<b>51</b>
	<b>CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>53</b>
	Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	53
	Section 2 -- Conditions de l'occupation du sol .....	55
	Section 3 - Condition d'occupation du sol.....	57
<b>V.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N .....</b>	<b>59</b>
	<b>CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>61</b>
	Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	61
	Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	64

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 : 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 cc-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 100 mètres pour les autoroutes et routes express
  - 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.
- , d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

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 :

- 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 **et au secteur 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.



## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U**



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

### Caractéristiques du secteur

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.

Il est délimité :

- un secteur UAs correspondant aux secteurs d'habitat destinés à accueillir des logements locatifs sociaux ou intermédiaires

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

#### Rappels :

1. 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.
2. 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 UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans la zone UA

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

- Les constructions à usage :
  - Industriel,
  - D'entrepôts commerciaux,
  - 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.

#### Dans le secteur UAs

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article 2 du secteur UAs sont interdites.

**ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone UA**

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.

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'ordonnement 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.

**Dans le secteur UAs**

Dans les espaces repérés « PPRi » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.

Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations, ...) ou les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires,
- qu'elles comportent une affectation de 100 % du programme de chaque phase de réalisation à de logements collectifs et/ou maisons de ville,
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers prévus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation.

Les permis de construire, les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ou de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

---

## Section 2 : condition d'occupation du sol

---

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Dans la zone UA**

##### ◆ **ACCES**

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

##### ◆ **VOIRIE**

**3.1** 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.

### **Dans le secteur UAs**

#### **◆ ACCES**

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

#### **◆ VOIRIE**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

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	4 m
Largeur minimale de l'emprise	6 m	8 m

Les voies nouvelles devront être conçues de manière à se situer à la même hauteur que les voies existantes environnantes.

Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D1EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Dans la zone UA**

##### **◆ EAU POTABLE**

4.1 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).

##### **◆ ASSAINISSEMENT**

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

##### **◆ 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.

#### ◆ ELECTRICITE

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

#### Dans le secteur UAs

#### ◆ EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti-retour.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

#### ◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

#### ◆ COLLECTE DES DECHETS

Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être intégré paysagèrement et générer le moindre impact visuel depuis l'espace public.

**ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans la zone UA**

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

**Dans le secteur UAs**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- Par rapport à la RD 240<sup>E2</sup> (route de Tabanac): les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 5 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.
- Par rapport à la RD 240 (route de St Caprais) : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 5 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.
- Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route pourront déroger à l'article ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

**ARTICLE UA7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans la zone UA**

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.

### Dans le secteur UAs

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre
- en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $d > H/2$  avec minimum 4 m)
- en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $d > H/2$  avec minimum 4 m).

Les constructions annexes à l'habitation tels que garage, abri de jardin, ... d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être édifiées à une distance minimum de 1 m des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route pourront déroger à l'article ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### Dans la zone UA

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.

#### Dans le secteur UAs

Non réglementé.

### **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Dans la zone UA

Non réglementé.

#### Dans le secteur UAs

##### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone UA**

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.

### **Dans le secteur UAs**

#### **DEFINITION**

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans la zone UA**

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.

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.

#### **◆ 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.



### ◆ CLOTURE 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.



### ◆ TELEPHONE - ANTENNE

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

### ◆ 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.

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

### Dans le secteur UAs

#### OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage environnants.*

*Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

## ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

## ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

*Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*

### **Constructions nouvelles**

#### Couvertures

Les égouts et faitages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, ...)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture (hors murs pignons) seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

### Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc.

### Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis. Les bardages seront verticaux.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

### Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

## ◆ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

## ◆ CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

### Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération du ..... portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).

**Sur les limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,60 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.



**Sur les limites séparatives seules sont autorisées :**

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



**Dans la zone UA**

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 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Commerce : pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 lesdites 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.

**Dans le secteur UAs****MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m<sup>2</sup> pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

**MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

Il est exigé au minimum 2 places réservées au stationnement des véhicules motorisés par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 25 logements

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

**NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES**

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.

**ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****Dans la zone UA**

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.

**Dans le secteur UAs**

Les bandes déterminées par les retraits par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes seront obligatoirement traitées sous la forme d'une bande collective, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec des essences locales. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies...



Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 50 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 60 %.

---

### Section 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

---

#### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.







## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

### Caractéristique du secteur

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 :

1. 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.
2. 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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.

**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'isolation 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 ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ◆ ACCES

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.

#### ◆ 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 : 5 m
- Largeur minimum de l'emprise : 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 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### ◆ 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).

#### ◆ 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.

### ◆ 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.

### ◆ ELECTRICITE

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 m<sup>2</sup>

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 3 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 RD10 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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE**

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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.

**◆ 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.

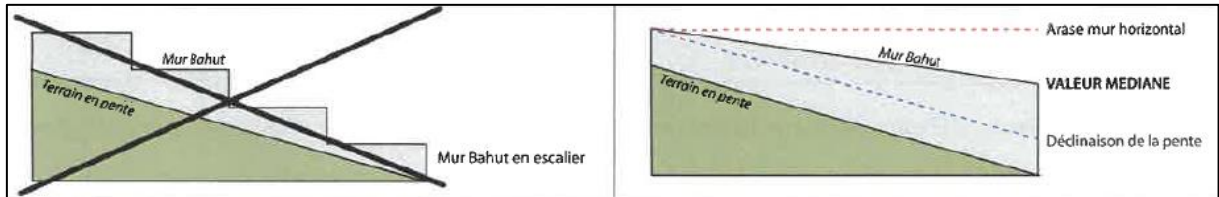
### ◆ CLOTURE SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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.



### ◆ TELEPHONE - 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 MATIERE 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 MATIERE 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 :**

1. 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.
2. 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
  - Industriel
  - Artisanal
  - Commercial
  - D'entrepôts commerciaux
  - 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 sot

---

### **ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ◆ ACCES

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.

#### ◆ VOIRIE :

Non réglementé

### **ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D1 EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### ◆ 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)

#### ◆ ASSAINISSEMENT :

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

#### ◆ 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.

#### ◆ ELECTRICITE

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

### **ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE DISPOSITIF D1ASSAINISSEMENT 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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE**

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 m<sup>2</sup> :  $ES = S \times 0,10$
- Si S est supérieure à 1200 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> :  $ES = 120 + (S - 1200) \times 0,05$
- Si S est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> :  $ES = 185 + (S - 2500) \times 0,02$
- Si S est supérieure à 4000 m<sup>2</sup> :  $ES = 215 + (S - 4000) \times 0,01$

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

**◆ 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.

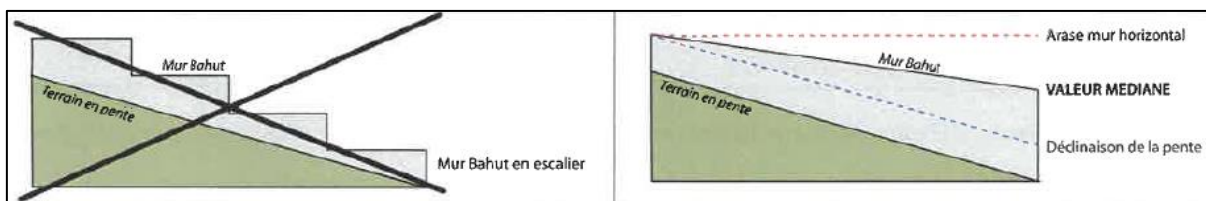
En annexes, les plaques d'aspect bitumeux ondulé de couleur sombre sont autorisées si elles sont en harmonie avec la construction principale.

**◆ MURS**

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

**◆ CLOTURES**

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.

**◆ ANTENNES**

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.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL, IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**

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.

**ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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 MATIERE 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 :**

1. 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
2. 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions :
  - à usage d'équipement public et de service liées et nécessaires à l'activité de la zone et aux activités liées à la Garonne
  - 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 ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ◆ ACCES

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.

#### ◆ VOIRIE

Non réglementé

### **ARTICLE UN4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### ◆ 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)

#### ◆ 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

#### ◆ 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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE :**

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 les 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.



◆ **CLOTURES**

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 MATIERE 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 MATIERE 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 :**

1. 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
2. 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES:**

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 ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

##### **◆ ACCES**

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.

##### **◆ VOIRIE**

Non réglementé

**ARTICLE US4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****◆ 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).

**◆ ASSAINISSEMENT :**

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

**◆ 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 US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

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 US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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**

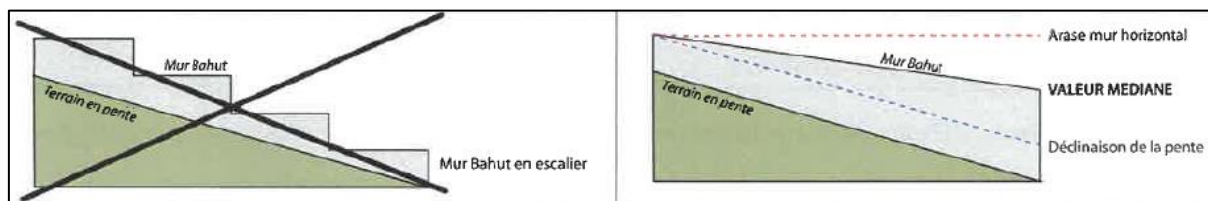
Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie.

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

**◆ CLOTURES**

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 MATIERE 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 MATIERE 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

**III. DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER AU**



## **CHAPITRE 6. 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 :**

1. 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
2. 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 caravaning.
- L'extraction de matériaux.
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

#### **ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 m<sup>2</sup> 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 protéger 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 AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ◆ ACCES

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.

#### ◆ 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 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### ◆ 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).

#### ◆ ASSAINISSEMENT

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

**◆ 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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE**

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 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8 m (R+1) calculés depuis le faitage 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 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 VOLUMETRIE**

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.

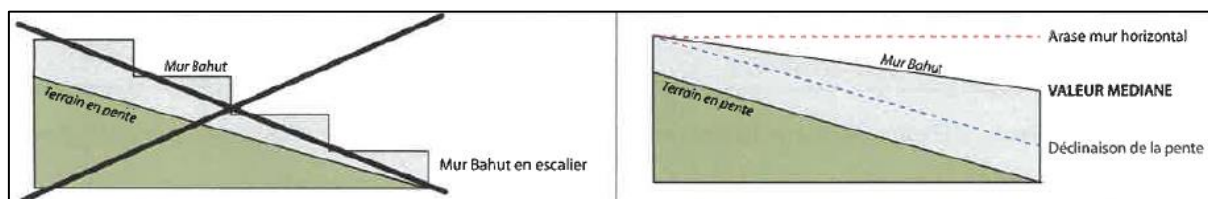
En terrain pentu : Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

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.

### ◆ **CLOTURES**

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 AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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.
- 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 AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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



**IV. DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE A**



## **CHAPITRE 7. 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**

#### Rappel :

1. - 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.
2. 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.
3. 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 A 1 - 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 :
  - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.



- 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 m<sup>2</sup>. 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 (cuves, silos ...).

---

## Section 2 -- Conditions de l'occupation du sol

---

### **ARTICLE A3 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ◆ ACCES

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.

#### ◆ VOIRIE

Non réglementé

### **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### ◆ 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).

#### ◆ 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.

#### ◆ 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 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

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 exempts 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 SEPARATIVES**

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 MEME UNITE FONCIERE**

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 A 10 : 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 A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 CLOTURES**

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 A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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 A 13 OBLIGATIONS EN MATIERE 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



**V. DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE N**



## **CHAPITRE 8. 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**

#### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures autre qu'à usage agricole est soumise à déclaration.
2. Les travaux et installations divers sont soumis à déclaration comme prévu aux articles 442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 :
  - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>
  - L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>



- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>. 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 Nh :**

- La réfection des bâtiments existants à l'expresse 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 N3 –**

????????????????????????????

**ARTICLE N4 –**

????????????????????????????

**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 : I**

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 SEPARATIVES :**

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 NB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :**

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.

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 BATIMENTS**

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

**◆ CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m

**◆ TELEPHONE**

Les branchements seront établis en souterrain depuis le domaine public.

**ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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