

**D. NOËL**

architecture  urbanisme

Architecte d. p. l. g.      Urbaniste o. p. q. u.  
Coordinateur Sécurité Protection Santé niveau 2

 **DUBOIS**  
ARCHITECTURE & URBANISME  
architecte d.p.l.g. - urbaniste d.e.s.s.

# P L A N   L O C A L   D '   U R B A N I S M E

COMMUNE DE :

**SAINT ROMAIN LA VIRVEE**

Gironde

PIECE N° **4.0**

Règlement

PLU ARRETE par délibération du conseil municipal le : 22/12/2009  
PLU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE par arrêté du Maire du : 07/05/2012 au 08/06/2012  
PLU APPROUVE par délibération du conseil municipal le :

**Société Civile de Moyens**

95 rue du Palais Gallien 33000 Bordeaux

## Sommaire

Titre I : .....	2
Dispositions générales .....	2
TITRE II : .....	7
Dispositions applicables aux zones urbaines .....	7
CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE « UA » .....	8
CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE « UB » .....	15
CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE « UC » .....	23
CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE « UE » .....	30
Titre III : .....	35
Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	35
CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION « 1AU » .....	29
CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AU » .....	35
CHAPITRE 7 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AUX » .....	38
Titre IV : .....	43
Dispositions applicables aux zones agricoles .....	43
CHAPITRE 8 - ZONE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE « A » .....	51
Titre V : .....	57
Dispositions applicables aux zones naturelles .....	57
CHAPITRE 9 - ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES « N » .....	58

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT ROMAIN LA VIRVEE**.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

☒ Le présent règlement ne fait pas obstacle aux articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

☒ Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- La Directive d'Aménagement Nationale du territoire du 25/08/1979 relative à la Protection et à l'Aménagement du Littoral

- Conformément aux dispositions des articles L. 211.1, L 211.2, L 211.3, L 211.4 et R 211.1, R 211.2, R 211.3, R 211.4, R 211.5, R 211.6, R 211.7, R 211.8, R 211.9, les périmètres des zones urbaines et celles destinées à une ouverture à l'urbanisation inscrites dans le plan de zonage, à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des Servitudes d'Utilité Publique" (pièce n° 6.1)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

- La protection des zones boisées en application du Code Forestier

- Les droits des tiers en application du Code Civil

- Le Code de l'Habitat et de la Construction

- Le Code de la Santé Publique

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

☒ Le territoire communal est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique à l'échelle 1/5000.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 - **Les zones urbaines « U »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones sont :

- **Chapitre I : Zone UA + secteur UAa + secteur UAc**
- **Chapitre II : Zone UB + secteurs UB1, UBo, UBo1**
- **Chapitre III : Zone UC**
- **Chapitre IV : Zones UE**

2 - **Les zones à urbaniser « AU »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme

Ces zones sont :

- **Chapitre V : Zone 1AU + secteur 1AU1**
- **Chapitre VI : Zone 2AU**
- **Chapitre VII : Zone 2AUX**

3 - **Les zones agricole « A »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zones A.

Ces zones sont :

- **Chapitre VIII : Zone A + secteur Ac + secteur Af + secteur Ah**

4 - **Les zones naturelles et forestières « N »** à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont :

- **Chapitre IX : Zone N + secteur Nf + secteur Nh**

🔗 Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquelles s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation

- Les **Emplacements Réservés**. Ce sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à la création des voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, et qui en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructible. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

\* Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...), la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, ...) et le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

\* L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

\* Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE « UA »

### Caractère de la zone

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

Cette zone englobe le secteur ancien et historique de l'agglomération de Saint Romain La Virvée, véritable cœur de bourg à caractère central, d'habitations, de commerces, de bureaux, ...

Elle comprend également le village situé au lieu-dit Champs du Bout du Monde

Le caractère de la zone se traduit par la forte densité des constructions, et une implantation, généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'intégration de l'habitat, du commerce et de l'artisanat.

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

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur UAa a été défini pour caractériser l'utilisation de dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau d'assainissement collectif pour la partie du bourg en entrée nord depuis la voie communale VC 1

-Un secteur UAc a été défini pour caractériser l'inscription d'une zone de carrière relevée par le Conseil Général de la Gironde et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

### **ARTICLE UA0 : RAPPELS**

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles soumises à conditions particulières

1.3 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.4 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

1.6 – Dans le secteur UAc et uniquement dans ce dernier : toute construction nouvelle destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Aux conditions complémentaires d'être liées à une construction destinée à l'exploitation agricole existante au sein de la zone UA et du secteur UAa et de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des constructions destinées à l'habitation, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

3.1 – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

### **VOIRIE**

3.2 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

3.3 - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

### **REGLES NON APPLICABLES**

3.4 - Les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** – Secteur UAa : en l'absence de réseau collectif public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation

**4.4** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.6** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

### ***Autres réseaux***

**4.7** – Non réglementé

## **ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** - Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

- \* Lorsque la construction prolonge une construction existante (soit sur le terrain, soit sur une limite séparative), cette dernière pouvant se substituer à l'alignement de la voie.
- \* Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- \* Lorsque les unités foncières contigües au terrain destiné à recevoir la construction ne disposent pas de constructions sur voie ; dans ce cas, le recul sera au moins égal à 4 mètres
- \* Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'articles UA 3

**6.3** – Le long de la route départementale RD 137<sup>F</sup>6 hors panneaux d'agglomération :

- \* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie
- \* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

- \* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie
- \* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

## **REGLES NON APPLICABLES**

**6.5** – Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Limites de fond de parcelles :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

## **REGLES NON APPLICABLES**

**7.3** – Les règles des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes séparées des constructions destinées à l'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante
- \* les constructions de piscine, ces dernières pouvant être implantées avec un recul minimum de 2 mètres
- \* les constructions destinées aux commerces et les constructions destinées à l'exploitation agricole, ces dernières pouvant être implantées en limite séparative

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

**8.1** – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres

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

**9.1** – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## **REGLES NON APPLICABLES**

**9.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

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

**DEFINITION :**

Pour les constructions, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

**HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- \* dans une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 7 mètres mesurée à l'égout du toit
- \* au delà d'une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.3** – La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée

**REGLES NON APPLICABLES**

**10.4** – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

***Façades***

**11.2** -- Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.3** – Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

### ***Toitures***

**11.4** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.5** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.6** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### ***Clôtures***

**11.7** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

### **BATIMENTS ANNEXES**

**11.8**– Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.9** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.10** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### ***Toitures***

**11.11** – Non réglementé

### ***Clôtures***

**11.12** – Non réglementé

**ARTICLE UA12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

\* pour les constructions nouvelles d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de deux places de stationnement par habitation et être réalisées en dehors de la voie publique

\* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

**ARTICLE UA13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

**13.1** - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.  
L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

**13.3** – Espaces boisés classés :

Non réglementé

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition des éléments remarquables du paysage identifiés est soumise à l'avis de l'ABF et à l'obtention préalable d'un permis de démolir

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé

## CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE « UB »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et de commerce.

Elle s'étend à l'ouest du bourg au lieu-dit La Mazette, au sud-est du bourg et au lieu-dit Fontenelle / Pradinos.

Les constructions sont le plus souvent édifiées soit en ordre semi continu soit en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur UB1 a été défini pour le secteur de Fontenelle, et est relatif à une implantation particulière des constructions par rapport aux limites séparatives
- Un secteur UBo a été défini pour la partie sud de l'agglomération centrale, et est relatif à une orientation d'aménagement
- Un secteur UBo1 a été défini pour le secteur de Pradinos, et est relatif à une orientation d'aménagement et à une implantation particulière des constructions par rapport aux limites séparatives

### ARTICLE UB0 : RAPPELS

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles soumises à conditions particulières

1.3 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.4 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – A la condition d'être liées à une construction destinée à l'exploitation agricole existante au sein de la zone UB et des secteurs UB1, UBo, UBo1 et de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des constructions destinées à l'habitation, sont autorisées :

- \* Les constructions destinées à l'exploitation agricole

2.2 – A la condition d'être réalisées en dehors de l'espace délimité par la voie publique et la façade arrière du bâtiment principal, sont autorisées :

- \* Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

3.1 – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

### **VOIRIE**

3.2 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

3.3 – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

3.4 – Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements sont autorisés s'ils sont le fruit d'un partie d'aménagement cohérent et s'ils n'excèdent pas une profondeur de desserte de 40 mètres par rapport à la voie. Ils doivent être aménagés de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.5 - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

### **REGLES NON APPLICABLES**

3.6 - Les règles des cinq alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

### **ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

#### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.5** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

#### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

## **ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Dans le cadre des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation : avec un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

\* Lorsque le projet prolonge une construction existante à concerver soit sur le terrain soit sur une limite séparative touchant la voie

\* Lorsque la construction concerne un bâtiment annexe

**6.3** – Le long de la route départementale RD 137<sup>E</sup>6 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

## **REGLES NON APPLICABLES**

**6.5** – Toutefois, les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Limites de fond de parcelles :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

*Secteur UB1*

**7.3** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

- \* Les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation sur aucune des deux limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.4** – Limites de fond de parcelles :

- \* Les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation sur aucune des deux limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

## **REGLES NON APPLICABLES**

**7.5** – Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes séparées des constructions destinées à l'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- \* Dans le cas de constructions implantées en ordre continu ou semi-continu : 80% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

\* Dans le cas de constructions implantées en ordre discontinu : 30% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## **REGLES NON APPLICABLES**

**9.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

Pour les constructions, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- \* dans une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 7 mètres mesurée à l'égout du toit
- \* au delà d'une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.3** – La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée

## **REGLES NON APPLICABLES**

**10.4** – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

### ***Façades***

**11.2 --** Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.3 –** Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

### ***Toitures***

**11.4 –** Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.5 –** L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.6 –** Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### ***Clôtures***

**11.7 –** Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

## **BATIMENTS ANNEXES**

**11.8–** Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.9 -** La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.10 -** Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### **Toitures**

11.11 – Non réglementé

### **Clôtures**

11.12 – Non réglementé

## **ARTICLE UB12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doit être de 2 places de stationnement par habitation et être réalisées en dehors de la voie publique
- \* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

## **ARTICLE UB13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.  
L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

13.3 – Espaces boisés classés :

Non réglementé

13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition des éléments remarquables du paysage identifiés est soumise à l'avis de l'ABF et à l'obtention préalable d'un permis de démolir

### **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

## **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,3.

## CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE « UC »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération, aux lieux-dits Broutey, Droguet, Rouillet et Boursereau.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

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

Elle comprend 0 secteur

### ARTICLE UC0 : RAPPELS

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Les constructions destinées à l'industrie.

**1.2** – Les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles soumises à conditions particulières

**1.3** – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

**1.4** – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

**1.5** – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

## **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – A la condition d'être liées à une construction destinée à l'exploitation agricole existante au sein de la zone UC et de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des constructions destinées à l'habitation, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

3.1 – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

### **VOIRIE**

3.2 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

3.3 – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

3.4 - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

### **REGLES NON APPLICABLES**

3.5 - Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

### **ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

4.3 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

#### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.5** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

#### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

### **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Dans le cadre des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation : avec un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

\* Lorsque le projet prolonge une construction existante à concerver

**6.3** – Le long de la route départementale RD 137<sup>E6</sup> hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

### **REGLES NON APPLICABLES**

**6.5** – Toutefois, les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

### **ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre discontinu (aucune implantation sur les limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Limites de fond de parcelles :

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre discontinu (aucune implantation sur les limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

## **REGLES NON APPLICABLES**

**7.3** – Les règles des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* les constructions annexes séparées des constructions destinées à l'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

\* Dans le cas de constructions implantées en ordre semi-continu : 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

\* Dans le cas de constructions implantées en ordre discontinu : 25% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## **REGLES NON APPLICABLES**

**9.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

## **ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

Pour les constructions, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit.

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

### ***Construction destinée à l'exploitation agricole***

10.3 – La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée

### **REGLES NON APPLICABLES**

10.4 – Les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

11.1 – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

#### ***Façades***

11.2 -- Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

11.3 – Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

#### ***Toitures***

11.4 – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

11.5 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

11.6 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

#### ***Clôtures***

11.7 – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres

- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

## **BATIMENTS ANNEXES**

### **11.8– Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.9** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.10** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### ***Toitures***

**11.11** – Non réglementé

### ***Clôtures***

**11.12** – Non réglementé

## **ARTICLE UC12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doit être de 2 places de stationnement par habitation et être réalisées en dehors de la voie publique
- \* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

## **ARTICLE UC13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

**13.1** - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.  
L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

**13.3** – Espaces boisés classés :

Non réglementé

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,2.

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE « UE »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil des équipements collectifs publics, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la vie sociale et culturelle, des loisirs et de l'accueil des enfants.

Elle est située en limite sud de l'agglomération centrale, au lieu-dit Milonis

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Elle comprend 0 secteur

### ARTICLE UE0 : RAPPELS

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Toute construction ou occupation du sol non soumise à des conditions particulières.

### ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** – A condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement, sont autorisées :

\* Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris leurs constructions annexes

**2.2** – A la condition de la nécessité d'une présence permanente pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'habitation, y compris leurs constructions annexes

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

#### **VOIRIE**

**3.2** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.3** – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

**3.4** - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

#### **REGLES NON APPLICABLES**

**3.5** - Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

#### **ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

##### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

##### ***Autres réseaux***

4.5 – Non réglementé

#### **ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

#### **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Dans le cadre des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation : soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Le long de la route départementale RD 137<sup>E</sup>6 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

6.3 – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

#### **REGLES NON APPLICABLES**

6.4 – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

#### **ARTICLE UE7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre discontinu (aucune implantation sur les limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

7.2 – Limites de fond de parcelles :

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre discontinu (aucune implantation sur les limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

#### **REGLES NON APPLICABLES**

7.3 – Les règles des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

### **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 – Non réglementé

### **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

Pour les constructions, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 – Non réglementé

### **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT GENERAL :**

11.1 – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE UE12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doit être de 2 places de stationnement par habitation et être réalisées en dehors de la voie publique
- \* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

### **ARTICLE UE13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2 - Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.  
L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

**13.3 – Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 – Non réglementé

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**  
**URBANISER**

## CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION « 1AU »

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Elle comprend 1 secteur :

- Un secteur 1AU1 a été défini pour le secteur de Fontenelle, et est relatif à une occupation des sols différente soumise à condition particulière et à une implantation différente des constructions par rapport aux voies publiques

### RAPPELS

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU 2 est interdite.

#### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – A condition de respecter les dispositions prévues au sein des orientations d'aménagement au fur et à mesure de leur réalisation, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, y compris leurs constructions annexes respectives, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve complémentaire de ne pas être isolées

**2.2** – A condition de ne pas compromettre le caractère résidentiel et l'urbanisation du reste de la zone, sont autorisées :

- \* Les opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opération groupée d'au moins 5 habitations comprenant les bâtiments annexes qui leur sont directement liés
- \* L'implantation de commerces de proximité

**2.3** – Aux conditions complémentaires de se situer au sein du secteur 1AU1, d'être réalisées individuellement, impérativement non groupées et peu dense, et que la façade du terrain sur rue soit de 35 mètres minimum, son autorisées :

- \* Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, y compris leurs constructions annexes respectives,
- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

#### **VOIRIE**

**3.2** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.3** – Les voies publiques à créer et définies dans les orientations d'aménagement devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme.

**3.4** - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées en dehors de celles prévues dans les orientations d'aménagement

**3.5** – Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 habitations sauf si le projet prévoit une possibilité de sortie  
Les fonds d'impasse desservant plus de trois habitations doivent être aménagés de manière à faire aisément demi-tour

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** – En l'absence de réseau collectif public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation

**4.4** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

## **ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Dans le cas des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- \* soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- \* soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.2** – Au sein du secteur 1AU1, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- \* avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.3** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

- \* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie
- \* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des trois précédents paragraphes s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions

## **ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre semi-continu ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

#### 7.2 – Limites de fond de parcelles :

\* Les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites de fond de parcelle ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

### **REGLES NON APPLICABLES**

#### 7.3 – Les règles des deux alinéas précédants ne s'appliquent pas pour :

\* les constructions annexes non accolées à la constructions principales qui peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale

\* les piscines

#### 7.4 – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

### **REGLES NON APPLICABLES**

#### 8.2 – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

\* les piscines

### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

#### 9.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

#### 10.1 - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

\* dans une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 7 mètres mesurée à l'égout du toit

\* au delà d'une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement de la voie : 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

**Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat**

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

***Façades***

**11.2** -- Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.3** – Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

***Toitures***

**11.4** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.5** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.6** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

***Clôtures***

**11.7** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

## **BATIMENTS ANNEXES**

### **11.8– Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

## **ARTICLE 1AU12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

\* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 2 places de stationnement par logement et être réalisées en dehors de la voie publique

\* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

## **ARTICLE 1AU13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

### **13.1 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le cas d'opération d'ensembles, l'espace libre devra représenter 10% de la surface de l'opération

### **13.2 - Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

L'implantation de végétations doit être d'essence locale

### **13.3 – Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

### **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

## **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,3

## **CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AU »**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (*ou*) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle se situe au sein du centre-bourg (partie est)

Elle comprend 0 secteur

### **ARTICLE 2AU0 : RAPPELS**

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Toute construction ou occupation du sol non soumise à des conditions particulières.

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'aménagement ultérieur de la zone prévue au sein du Projet d'Aménagement et de Développement durable, sont autorisées :

\*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** - Tout nouvel accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'il dessert pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

**3.2**- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie

#### **VOIRIE**

**3.3** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

#### **ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

##### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

##### ***Autres réseaux***

**4.5** – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Les constructions et les extensions de construction autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévue au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Les constructions et les extensions de construction autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

**ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – Non réglementé

**ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

**HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** – Non réglementé

**ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1** – Non réglementé

**ARTICLE 2AU12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** – Non réglementé

**ARTICLE 2AU13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** – Non réglementé.

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé

## **CHAPITRE 7 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AUX »**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, ou industriel, ainsi qu'à leurs services annexes.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dès lors que la capacité d'accueil de la Zone communautaire d'Activités Economiques située sur la commune voisine aura été atteinte

Elle se situe au nord de la commune, au lieu-dit Le Sudre

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

Elle comprend 0 secteur.

### **ARTICLE 2AUX0 : RAPPELS**

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE 2AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Toute construction ou occupation du sol non soumise à des conditions particulières.

### **ARTICLE 2AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'aménagement ultérieur de la zone prévue au sein du Projet d'Aménagement et de Développement durable, sont autorisées :

\*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

\*Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, y compris leurs constructions annexes

\* Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, sous réserve d'être intégrées dans la construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

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

### **ARTICLE 2AUX3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – Non réglementé

#### **VOIRIE**

**3.2** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.3** – Les voies publiques à créer et définies dans les orientations d'aménagement devront avoir au moins 12 mètres de plate-forme.

**3.4** – Les fonds d'impasse desservant plus de trois constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt doivent être aménagés de manière à faire aisément demi-tour

### **ARTICLE 2AUX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

#### **ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

##### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

##### ***Autres réseaux***

**4.5** – Non réglementé

## **ARTICLE 2AUX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

## **ARTICLE 2AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 2AUX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT**

7.1 – Les constructions et les extensions de construction autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévue au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### **BATIMENTS ANNEXES**

7.2 – Les bâtiments annexes devront être implantés :

- \* soit avec un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative
- \* soit en limite séparative

## **ARTICLE 2AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

## **ARTICLE 2AUX9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## **ARTICLE 2AUX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

Pour les constructions, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt***

10.1 – La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres.

### ***Bâtiment annexe de construction destinée à l'habitation***

10.2 – Les constructions annexes isolées ou implanté en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

## **ARTICLE 2AUX11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT**

**11.2** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes ou réfléchissantes

#### ***Façades***

**11.3** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- \* tôle galvanisée employée à nu

**11.4** - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

**11.5** - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

**11.6** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### ***Toitures***

**11.7** - Non réglementé

#### ***Aire de dépôts et de stockage***

**11.8** - Les aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments paysagers et bâtis, pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

#### ***Ouvrages annexes – dépôts de déchet***

**11.9** - Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

#### ***Clôture***

**11.10** - Les clôtures seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2m.

**11.11** - Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publiques, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

**ARTICLE 2AUX12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

\* pour toute construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, y compris le stationnement des camions et des véhicules utilitaires

**ARTICLE 2AUX13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

**13.1** - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

**13.3** – Espaces boisés classés :

Non réglementé

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE 2AUX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 8 - ZONE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE « A »**

### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Toute construction ou utilisation du sol implantée au sein du périmètre à risque d'inondation sera soumise aux prescriptions du PPRI ; toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité de bâtiments existants ou modifiés dans les conditions définies par le PPRI.

Elle comprend 3 secteurs :

-Un secteur Ac a été défini pour caractériser l'inscription d'une zone de carrière relevée par le Conseil Général de la Gironde et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

-Un secteur Af a été défini pour caractériser une partie de la commune soumise au risque « éboulement de falaise » et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

-Un secteur Ah a été défini dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au titre de l'article L 123-1-5-7-14° du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE A0 : RAPPELS**

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Toute construction ou occupation du sol non soumise à des conditions particulières.

**1.2** – Dans le secteur Ac et uniquement dans ce dernier : toute construction nouvelle de construction nécessaire à l'exploitation agricole.

**1.3** – Dans le secteur Af et uniquement dans ce dernier : toute construction nouvelle.

**1.4** – Toutes les occupations interdites par le PPRI situées au sein du secteur couvert par la trame de la zone inondable déterminée par le PPRI

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Aux conditions complémentaires qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- \*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- \*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**2.2** – Dans le secteur Ah et seulement dans ce dernier : aux conditions complémentaires que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

- \* La restauration, l'aménagement de constructions existantes
- \* les extensions de bâtiments existants sous réserve complémentaire que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de plancher de la dite construction existante à la date d'approbation du PLU
- \* les bâtiments annexes sous réserve complémentaire que la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

**3.2-** Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seule par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**3.3-** Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

### **VOIRIE**

**3.4-** Sans objet

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

### **ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

**4.4** - Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées

#### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

#### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Disposition le long des voies communales ou des voies privées ouverte à l'urbanisation :

\* Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.2** – Le long de la route départementale RD 137<sup>E</sup>6 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.3** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

#### **REGLES NON APPLICABLES**

**6.4** – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

### **ARTICLE A7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – les constructions devront être implantées :

\* Soit en ordre continu.

\* Soit en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit en ordre semi continu ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

**7.3** – Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 30 mètres lorsque la zone agricole A est mitoyenne des zones UA, UB, UC .

### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – Non réglementé

### **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

##### ***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.1** – Non réglementé

##### ***Construction destinée à l'habitation, construction annexe de l'habitation***

**10.2** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit

**10.3** – Les constructions annexes isolées ou implantés en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres mesurée à l'égout du toit

#### **REGLES NON APPLICABLES**

**10.4** – Les règles des trois alinéas précédant ne s'appliquent pas :

\* pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.2** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.3** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### ***Toitures***

**11.4** – Non réglementé

### ***Clôtures***

**11.5** – Non réglementé

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE DE L'HABITATION**

### ***Façades***

**11.6** -- Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.7** – Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

### ***Toitures***

**11.8** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.9** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.10** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### ***Clôtures***

**11.11** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

### ***Bâtiments annexes***

#### **11.12– Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

#### **ARTICLE A12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

#### **ARTICLE A13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

##### **13.1 - Espaces libres :**

Non réglementé

##### **13.2 - Plantations :**

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

##### **13.3 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

**13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

La démolition des éléments remarquables du paysage identifiés est soumise à l'avis de l'ABF et à l'obtention préalable d'un permis de démolir

### **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

#### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

## **CHAPITRE 9 - ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES « N »**

### **Caractère de la zone**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Toute construction ou utilisation du sol implantée au sein du périmètre à risque d'inondation sera soumise aux prescriptions du PPRI ; toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés dans les conditions définies par le PPRI.

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la LGV, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire (plate-forme ferroviaire, caténaires, ouvrages d'art, ouvrages hydrauliques, bassin de rétention, ouvrage de superstructure, installations techniques qui y sont liées, .. ).

Elle comprend 2 secteurs :

-Un secteur Nf a été défini pour caractériser une partie de la commune soumise au risque « éboulement de falaise » et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

-Un secteur Nh a été défini dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au titre de l'article L 123-1-5-7-14° du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE N0 : RAPPELS**

**0.1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**0.2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**0.3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**0.4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Défrichement :

**0.5** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**0.6** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1** - Toute construction ou occupation du sol non soumise à des conditions particulières.

1.2 – Dans le secteur Nf et uniquement dans ce dernier : toute construction nouvelle.

1.3 – Toutes les occupations interdites par le PPRI situées au sein du secteur couvert par la trame de la zone inondable déterminée par le PPRI

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- \* Les constructions et installations nécessaires à l'entretien des forêt
- \* Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- \* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2 – Dans le secteur Nh et seulement dans ce dernier : aux conditions complémentaires que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

- \* La restauration, l'aménagement de constructions existantes, y compris le changement de destination en construction destinée à l'habitation
- \* les extensions de bâtiments existants sous réserve complémentaire que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de plancher de la dite construction existante à la date d'approbation du PLU
- \* les bâtiments annexes sous réserve complémentaire que la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

3.1 – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

3.2- Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seule par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **VOIRIE**

3.3 – Sans objet

## **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

### **ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

**4.4** - Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées

#### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

#### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

### **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

### **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Disposition le long des voies communales ou des voies privées ouverte à l'urbanisation :

\* Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.2** – Le long de la route départementale RD 137<sup>E</sup>6 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 15 mètres de l'axe de la voie  
\* autre construction : recul de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.3** – Le long de la route départementale RD 737 hors panneaux d'agglomération :

\* construction destinée à l'habitation : recul de 10 mètres de l'axe de la voie  
\* autre construction : recul de 8 mètres de l'axe de la voie

#### **REGLES NON APPLICABLES**

**6.4** – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, , à condition de conserver l'alignement existant

### **ARTICLE N7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre continu

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre semi continu; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

## 7.2 – Limites de fond de parcelles :

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre continu

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre semi continu; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

7.3 – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

7.4 – Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 30 mètres lorsque la zone naturelle N est mitoyenne des zones UA, UB, UC.

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 – Non réglementé

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

#### ***Construction destinée à l'exploitation agricole***

10.1 – Non réglementé

#### ***Construction destinée à l'habitation, construction annexe de l'habitation***

10.2 - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit

#### ***Bâtiments annexes***

10.3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

11.1 – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.2** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.3** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### ***Toitures***

**11.4** – Non réglementé

### ***Clôtures***

**11.5** – Non réglementé

## **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE DE L'HABITATION**

### ***Façades***

**11.6** -- Sont interdits :

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre et du bois
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.7** – Les enduits sont limités au ton pierre de Gironde plus ou moins foncé

### ***Toitures***

**11.8** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes (minimum 2 pentes), couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.9** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.10** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### ***Clôtures***

**11.11** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein réalisé en moellon de pierre de pays, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,90 mètres
- \* soit de barrière girondine

### ***Bâtiments annexes***

#### **11.12– Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

### **ARTICLE N12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

### **ARTICLE N13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

#### **13.1 - Espaces libres :**

Non réglementé

#### **13.2 - Plantations :**

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

#### **13.3 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition des éléments remarquables du paysage identifiés est soumise à l'avis de l'ABF et à l'obtention préalable d'un permis de démolir

### **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé