

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN



Elaboration du PLUI prescrite par D.C.C. du
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du
Dossier soumis à Enquête publique du
PLUI approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.0 RÈGLEMENT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



LE MAIRE Céline, architecte dplg
5 chemin de Pascot
33 360 LATRESNE

Céline Lemaire
architecte dplg ■ ■ ■ ■ ■
urbaniste dess

ATIS, conseil
Z.A. La Gardette – rue du Courant
33 310 LORMONT





DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen située dans les départements de la Gironde et de la Dordogne.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- 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.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB

- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UD
- Chapitre V. : Zone UE
- Chapitre VI. : Zone UX
- Chapitre VII. : Zone UY
- Chapitre VIII. : Zone 1AU
- Chapitre IX. : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre X. : Zone A
- Chapitre XI. : Zone N

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont 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...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

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

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. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre l'essentiel du territoire communal de Sainte-Foy la Grande. La spécificité de la structure urbaine ancienne de la bastide justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique et détaillée sous forme de secteurs afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations du centre-ville de l'agglomération foyenne.

Il s'agit en effet de la partie urbanisée de l'intercommunalité la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA comprend plusieurs secteurs afin d'ajuster le règlement d'urbanisme à la nécessaire préservation du cadre urbain traditionnel de la bastide de Sainte-Foy la Grande :

- UAa, UAb, UAc et UAd avec des règles de hauteur maximale allant de 10 à 15 mètres au faîte ;
- Par ailleurs, les secteurs UAb1, UAc1 et UAd1 autorisent de surcroît l'usage de la semi-continuité.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 – Dans la zone UA, pour les rues concernées par l'article L 123-1-5 7bis du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les changements de destination autres que ceux de l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Dans la zone UA, les séquences des rues :

- de la République ;
- Victor Hugo ;
- Alsace-Lorraine ;
- Louis Pasteur ;
- des Frères Reclus ;
- et de la Place Gambetta, concernées par l'article L. 123-1-5 7bis du code de l'urbanisme, et identifiées

sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existants à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux.

2.2 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCÈS

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 - À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 – DECHETS MENAGERS

4.5 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

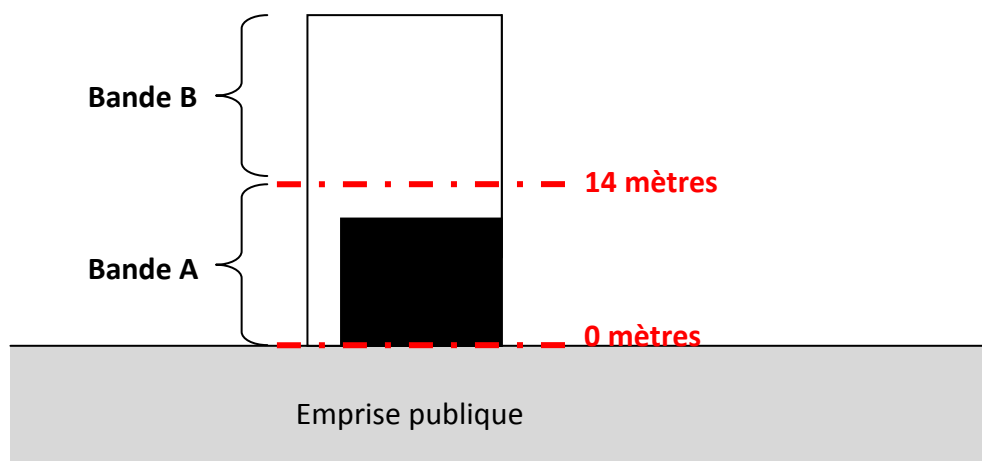


Schéma explicatif

6.1 – **Dans la bande A** (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction mitoyenne par rapport à l'emprise publique, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée, cela concerne en particulier :

- l'**avenue Faucher**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- le **boulevard Larégnère** (des numéros 2 à 86 et 13 à 41), où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- les **avenues Gratiolet, Verdun et Garrau** (des numéros 1 à 13) où soit l'alignement, soit un recul de 3 mètres est autorisé. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- l'**avenue Paul Bert**, où les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- la **rue des Bains**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture. Par ailleurs, les constructions implantées le long des voies de liaisons entre la rue des Bains et la rue Paul Bert doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.

6.2 – **Dans la bande A**, l'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée, en respectant la réglementation précédente définie au 6.1.

6.3 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – DANS LA BANDE A :

7.1 – Les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales.

7.2 – A minima, les constructions doivent être implantées avec une distance D entre la construction et les limites de fond de parcelle égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

2 – DANS LA BANDE B :

7.3 – Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.4 – Les annexes devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA BANDE A ET B :

7.5 – **En secteurs UAb1, UAcl et UAd1**, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La construction doit alors avoir une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative latérale D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.6 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.7 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7.9 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – **Dans la bande A**, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 – **Dans la bande B**, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %. Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise maximale sera de 100 %.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

1 – DANS LA BANDE A :

10.1 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder :

- **en secteur UAa**, 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue.

- **en secteurs UAb et UAc**, 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue.

- **en secteur UAd**, 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 15 mètres en hauteur absolue.

10.2 - La hauteur minimale ne pourra être inférieure à 6m à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.3 – **En secteur UAa**, les parcelles attenantes au secteur UAd peuvent accueillir des constructions de 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue. Et ce afin de favoriser les conditions d'une meilleure transition des formes urbaines.

10.4 – **En secteur UAc**, dans le cas d'une opération d'ensemble dont l'assiette foncière présente une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire équivalente à un étage (sans dépasser 3 mètres). Et ce, dans la limite du tiers du linéaire de façade.

10.5 – **En secteur UAd**, du n°25 au n°29 inclus de la rue de la République, la hauteur imposée est la hauteur des constructions existantes.

2 – DANS LA BANDE B :

10.6 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA BANDE A ET B :

10.7 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles canal avec tuiles de récupération en tuiles de couvert, si possible, corniches génoises, faîtages, arêtières, doubles rives rondes, tuiles de courant à crochets de ton « vieilli ».
- Les couvertures ou parties de toiture à forte pente (au-delà de 33%) telles que celles de certains bâtiments publics (mairie ou villas) seront restaurées dans leurs matériaux d'origine
- Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 – ESPACES LIBRES

13.1 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.2 – **Dans la bande B**, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 – PLANTATIONS

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif **en extérieur** doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.7 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre différents espaces urbanisés historiques du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen. Ces espaces urbains anciens disposent d'un socle de points communs fondamentaux : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements,...). Néanmoins, des différences existent au niveau des hauteurs constatées à proximité de la bastide de Sainte-Foy la Grande, sur la commune de Pineuilh ou de Port Sainte-Foy et Ponchapt et dans les espaces urbains plus ruraux. Cela justifie la différenciation en secteurs :

- Secteur UBa : où la règle d'urbanisme se rapproche des règles générales adoptées en zone UA de la Bastide. Il s'agit de permettre le renforcement de la notion de ville et de quartiers urbains ;
- Secteur UBb, où la règle d'urbanisme consiste à conserver la densité observée dans les bourgs et hameaux ruraux tout en limitant les hauteurs afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et l'intégration paysagère.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 – ACCÈS**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

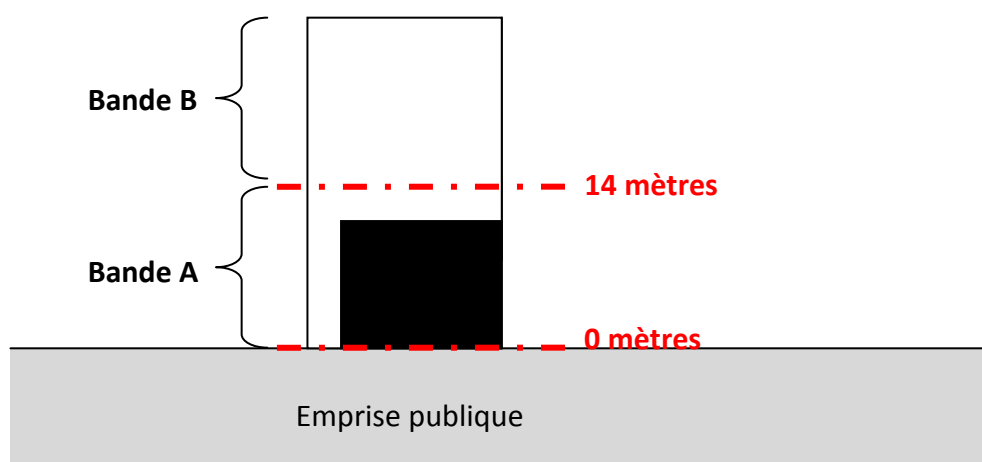


Schéma explicatif

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

1 – EN SECTEUR UBa :

6.3 – **Dans la bande A** (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques), par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves à usage de **commerce**, en tout point, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement ;
- ou selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 – **Dans la bande A** (de 0 à 14 mètres depuis les autres voies et emprises publiques), **les autres types de constructions** autorisées doivent être édifiées **à l'alignement** ou selon un **recul de 5 mètres** :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

6.5 – **Dans la bande A** (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques), l'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

2 – EN SECTEUR UBb :

6.6 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves doivent être édifiées **à l'alignement** ou selon un **recul de 5 mètres** :

3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

6.7 - Les constructions publiques ou d'intérêts collectifs peuvent être prolongées dans la bande B à la condition d'être limitées à un seul niveau (rez-de-chaussée).

6.8 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – EN SECTEUR UBa :

Dans la bande A :

7.1 - Les constructions neuves à usage unique de commerces ou bureaux devront être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Les autres types de constructions doivent être implantés sur au moins l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B :

7.3 - Tous les types de construction autres que les annexes doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.4 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Dans l'ensemble de la bande A et B :

7.5 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2 – EN SECTEUR UBb :

7.6 - Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $d = H$ avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur absolue au faîtage.

7.7 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.8 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

7.9 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7.11 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**1 – EN SECTEUR UBa :**

8.1 – **Dans la bande A**, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 – **Dans la bande B**, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2 – EN SECTEUR UBb :

8.3 - La distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du le sol.

1 – EN SECTEUR UBa :

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.3 - Les constructions à usage de commerce et de bureau auront une emprise maximale au sol de 60% sur l'ensemble des deux bandes A et B.

2 – EN SECTEUR UBb :

9.4 - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – **Dans le bande A**, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder

- **en secteur UBa**, 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 12 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

- **en secteur UBb**, 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 10 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – **Dans le bande A**, pour toutes les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

10.3 – **Dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.7 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d’espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.2 - **La bande B** doit comporter un minimum de 60% d’espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d’espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.5 - L’aménagement d’espaces verts devra être prévu pour toute opération d’ensemble ou construction publique.

13.6 – **En secteur UBa, dans la bande A**, aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

ARTICLE UB 14 – COÉFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre différentes parties de la Communauté de Communes qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB. Néanmoins, compte tenu du positionnement de cette zone à proximité des zones UA et UB porteuses de commerces et services de proximité, et d'équipements publics, la zone UC doit aller vers plus de densité dans le futur.

Par ailleurs, certaines parties de ces zones UC ont fait l'objet d'opérations d'ensemble pour la réalisation de logements collectifs. A ce titre, les secteurs UCc permettent de réglementer ces formes urbaines particulières induites.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

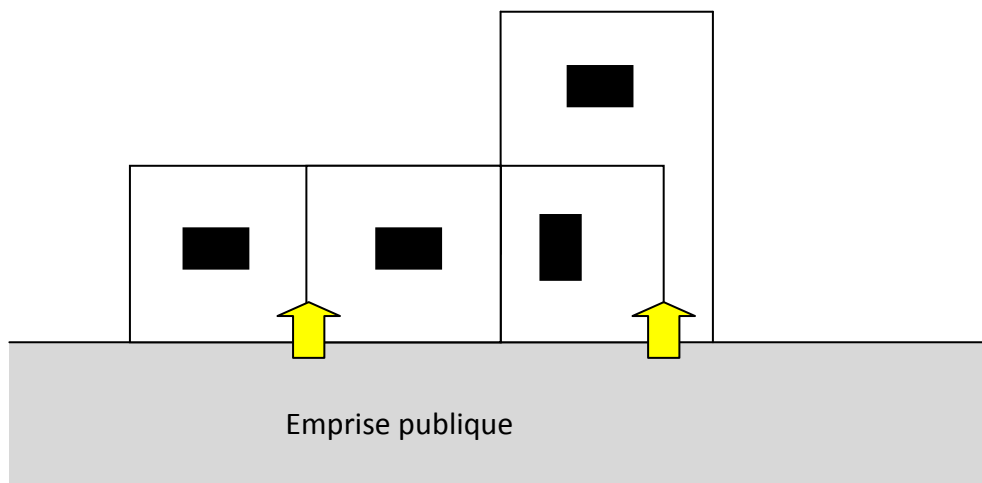


Schéma explicatif

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la

collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 – **En secteurs UCc**, par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

Dans le reste de la zone UC :

6.4 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions en tout point de la construction, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement
- selon un recul de 5 mètres.

6.5 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.6 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – **En secteurs UCc**, les constructions doivent être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UC :

7.2 - Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $d = H$ avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur absolue au faîtage.

7.3 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.4 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

7.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.7 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – **En secteur UCc**, il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone UC :

9.2 - L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

En secteur UCc :

10.1 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique..

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone UC :

10.3 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.4 – La hauteur d'une construction annexe ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.5 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².

- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,

- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.

- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.7 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UD**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD couvre des quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

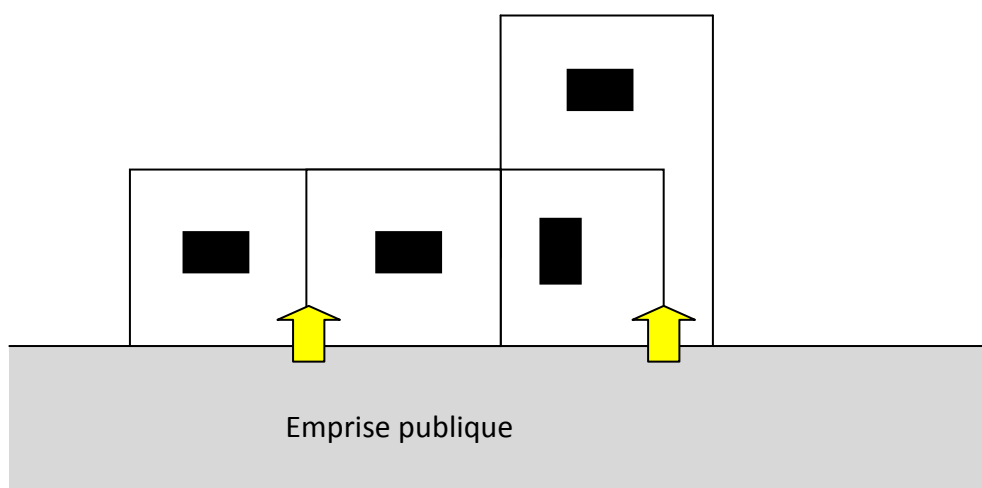


Schéma explicatif

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.5 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $d = H$ avec un minimum de 3 mètres.

- sur aucune des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera $d = H$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

7.4 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7.6 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique.

10.2 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 2 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.7 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UD 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *UE*

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.
Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum
 - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

2 – VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.4 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

soit en limite séparative

soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

soit à 3m minimum des limites séparatives.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) : 1 place de stationnement par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique : 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

ARTICLE UE 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

La zone UX comprend néanmoins un secteur UXa à Pineuilh où seules sont autorisées les activités artisanales et de bureaux.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – **En secteur UXa**, les constructions et opérations à usage commerciale.
- 1.2 – **Dans l'ensemble de la zone UX**, les constructions et les opérations à usage industriel, les constructions agricoles et forestières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.4 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

- d'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.4 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - 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, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^E3, 936^E1 et 936^E6.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^E6, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^E6), 130^E7, 130^E9, 130^E10, 672^E1 et 708^E1.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^E9, 128^E10, 130^E8, 141, 141^E1, 141^E2, 233, 234, 235, 235^E2 et 672^E5.

6.2 - Hors agglomération, les constructions à autres usages, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^E6), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^E3, 936^E1 et 936^E6.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^E6, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^E6), 130^E7, 130^E9, 130^E10, 672^E1 et 708^E1.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^E9, 128^E10, 130^E8, 141, 141^E1, 141^E2, 233, 234, 235, 235^E2 et 672^E5.

6.3 – En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du le sol.

9.1 – Non règlementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1 – TRAITEMENT DES FAÇADES

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

11.2 - 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.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

2 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés si ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.
Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

3 - CLOTURES

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

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.

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de

restauration

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UX 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.3 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :
 - L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,
 - L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
 - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Les constructions à usage d'habitation à condition :

- d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- d'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.6 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.
- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - 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, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 – En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – Non règlementé**ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1 – TRAITEMENT DES FAÇADES

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

11.2 - 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.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

2 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés si ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.
Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

3 - CLOTURES

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

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.

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend également quatre secteurs :

- 1AUa : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- 1AUb : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compact qu'en secteur 1AUa.
- 1AUc : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire.
- 1AUe : à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUx : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 – **En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**, les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.2 – **En secteur 1AUx**, Les constructions à usage d'habitation, agricole et forestier.

1.3 – **En secteurs 1AUe**, les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – **En secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées.

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – **En secteur 1AUe**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum
- à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

2.3 – **Dans le reste de la zone**, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

L'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.4 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

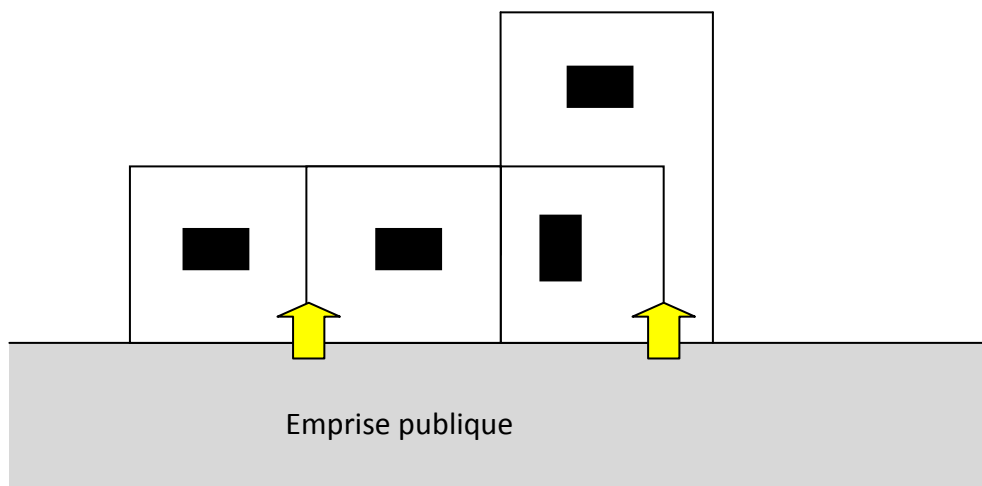


Schéma explicatif

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – EN SECTEUR 1AUx :

6.1 – En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

2 – EN SECTEUR 1AUa :

6.2 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.

3 – EN SECTEURS 1AUb :

6.3 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement.
- soit selon un recul de 5 mètres.

4 – EN SECTEURS 1AUc :

6.4 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres, sauf indications contraires figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

6.5 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.
- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.
- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.6 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.
- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.
- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.
- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.7 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

6.9 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.10 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – EN SECTEUR 1AUe :

7.1 – Les constructions pourront être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit à 3m des limites séparatives.

2 – EN SECTEUR 1AUx :

7.2 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

3 – EN SECTEUR 1AUa et 1AUb :

7.3 – Les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

4 – EN SECTEURS 1AUc :

7.4 – Les constructions, en tout point, doivent être édifiées à 3m minimum des limites séparatives.

5 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

7.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7.7 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.8 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.9 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

7.10 – Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue, répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, une zone tampon de 10 mètres doit être aménagée entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - En secteurs 1AUx, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – En secteurs 1AUx et 1AUxy, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 – En secteurs 1AUa, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.3 – En secteurs 1AUb, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

9.4 – En secteurs 1AUc, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

9.5 – Les règles des précédents alinéas s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

1 – EN SECTEUR 1AUe :

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2 – EN SECTEUR 1AUx :

10.2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

3 – EN SECTEUR 1AUa, 1AUb et 1AUc :

10.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

4 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

10.4 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU SECTEUR 1AUX :**Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

11.2 - 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.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Clôtures

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

11.12 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs,...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales (cf. liste figurant en annexe du présent règlement).

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU RESTE DE LA ZONE SECTEUR 1AU :

Volumétrie et aspect général

11.13 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.14 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :
- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

11.15 - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

11.16 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

11.17 - Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

11.18 - Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.19 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

11.20 - Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

11.21 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.22 - Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

11.23 - **En secteur 1AUa et 1AUb**, la clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

11.24 - **En secteur 1AUc**, la clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.25 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs,...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales (cf. liste figurant en annexe du présent règlement).

Menuiserie

11.26 - Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 – **En secteurs 1AUx**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, et ce, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.3 - **Dans le reste de la zone 1AU**, les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – En secteurs 1AUx, 1AUe, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.3 - Dans le reste de la zone 1AU, la bande B doit comporter un minimum de 100% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre). Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.5 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE 1AU 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles.

1.2 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions en tout point de la construction, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement
- selon un recul de 5 mètres.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $d = H$ avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur absolue au faîtage.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- un secteur Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- un secteur Ap, où toute construction nouvelle est interdite en raison de la valeur paysagère du site.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, en zone A :

2.1 – Le changement de destination des constructions, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante.

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.3 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.4 - **Dans le secteur Ah**, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

- les piscines.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m de la limite séparative

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :
- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Sauf nécessité technique avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – **En secteur Ah**, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos,...)

10.3 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.5 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,

- soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

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 A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ESPACES BOISÉS CLASSES

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE



Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTERE 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.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend un secteur :

- un secteur Ne correspondant à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- un secteur NL correspondant à des secteurs de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
- un secteur Nh correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
- un secteur Nk correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour un simple accueil de tentes de camping et des équipements nécessaires.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.4 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

2.5 - Dans le secteur Nh, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :
 - soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
 - soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- les piscines.

2.6 - Dans les secteurs Nk :

- les aires naturelles de camping dans la limite de 35 emplacements/ha ouverts 6 mois maximum par an.
- les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires,...).

2.7 - Dans les secteurs NL :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

2.8 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.2 - **Hors agglomération, les constructions à autres usages**, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ères} catégories** : RD 672, 708 (de la RD 936 à la RD 936^{E6}), et 936.

- **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 672), 130 (limite département à RD 672), 708 (de la RD 936 à Marmande), 708^{E3}, 936^{E1} et 936^{E6}.

- **10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{èmes} catégories** : RD 18 (de la RD 130 à la RD 235), 130 (limite département à RD 672), 18^{E6}, 128, 130 (de la RD 672 à la RD 130^{E6}), 130^{E7}, 130^{E9}, 130^{E10}, 672^{E1} et 708^{E1}.

- **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 4^{èmes} catégories** : RD 128^{E9}, 128^{E10}, 130^{E8}, 141, 141^{E1}, 141^{E2}, 233, 234, 235, 235^{E2} et 672^{E5}.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – **En secteurs Nh, NL et Nk**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20m².
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – En secteur Nh, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie générale :

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;

- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

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

Menuiserie

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

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.

12.2 – **En secteur Nk**, a minima, doit être prévue 1 place de stationnement par emplacement ou logement dans le cadre de l'opération d'ensemble.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1 – Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

4

REPERAGE DES RUISSEAUX AUTOUR DESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul

