



Communauté de Communes
du Réolais en Sud Gironde

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



5 - REGLEMENT D'URBANISME

PLUi arrêté en conseil communautaire le 3 juin 2021

PLUi approuvé en conseil communautaire le

Septembre 2022

SOMMAIRE

LEXIQUE GENERAL _____	4
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____	8
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____	11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE _____	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY _____	56
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY _____	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _____	79
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE _____	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____	82
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP _____	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT _____	104
DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES _____	112

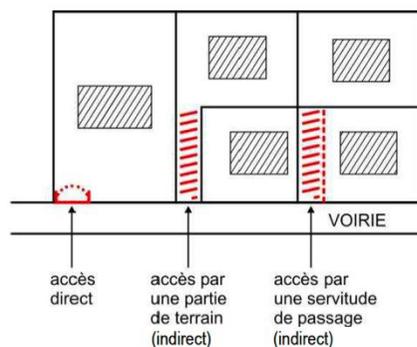
LEXIQUE GENERAL

○ Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

L'accès correspond ainsi :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Article 682 du code civil :

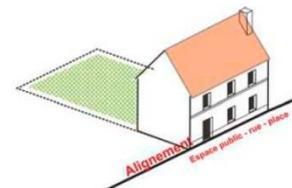
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

○ Affouillements

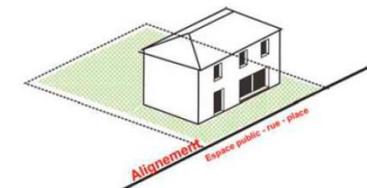
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. En fonction de l'impact (superficie et profondeur du creusement), l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.



Construction à l'alignement



Construction en retrait ou en recul par rapport à l'alignement

○ Annexe (Construction annexe)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

○ Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

○ Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

○ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

○ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

○ Droit de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

○ Emplacements réservés

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale).

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.I.

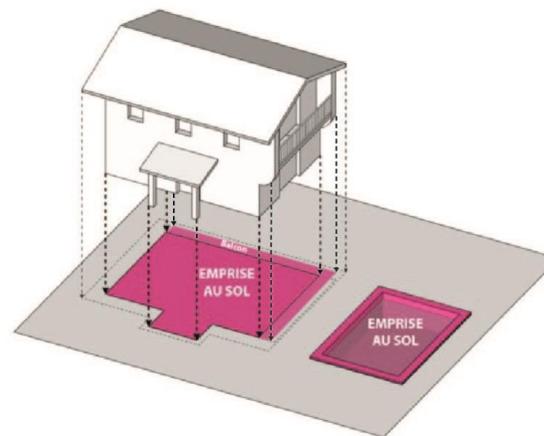
Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.



Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

○ Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

○ Équipement d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

○ Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

○ exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

○ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

○ Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....)).

○ Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

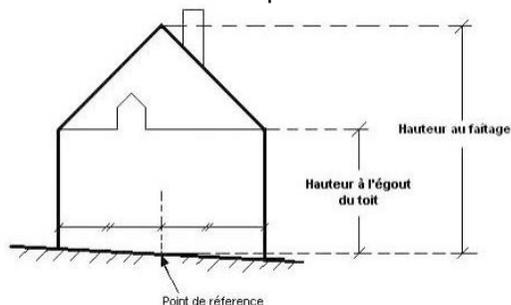
○ Habitation

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

○ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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

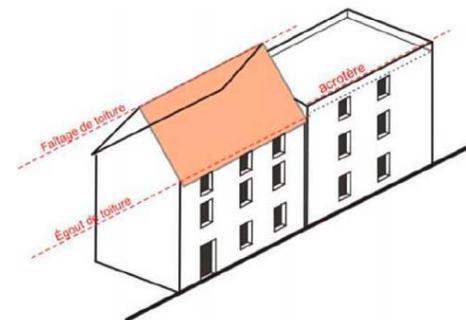


Le point le plus haut pris comme référence correspond à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique).

Faîtage : sommet de la couverture

Égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



○ Limites séparatives du terrain

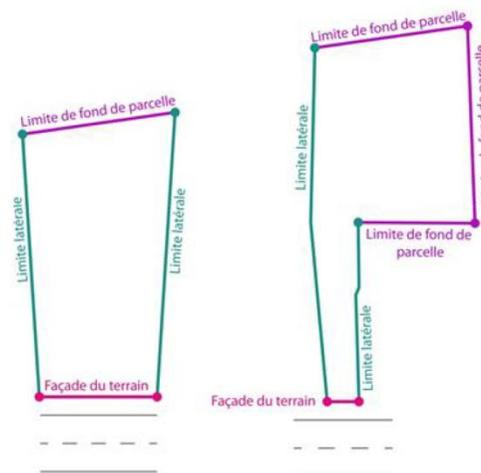
Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.



- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

- **Unité foncière - terrain**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

- **Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

- **STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- **Voies (ou emprises publiques)**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Par voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 581-2, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

▪ Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

▪ Destination « habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

▪ **Destination « commerce et activité de service » :**

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité

principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination « **cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques** »

. La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

▪ **Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle

s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

- **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité des communes du territoire de la **Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde**.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30, du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont **notamment exclus** les articles :

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R. 111-22, notion de surface de plancher
- + R. 111-23 et R.111-24, performances environnementales et énergétiques.
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

« **Art R 111-2** : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

« **Art R 111-4** : *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

« **Art R 111-26** : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit*

respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

« **Art R 111-27** : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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. »*

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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au

règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134-6 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies :
« *L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :*
1° *Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;*
2° *Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;*
3° *Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques s'ajoutent aux règles propres au Plan local d'urbanisme, sur la totalité du territoire intercommunal. Les servitudes d'utilité publiques sont portées dans les annexes du PLUI.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont au nombre de 4 :

- Zone UA, et secteurs UAr (La Réole) ; UAm et UAm1 (Monségur) :
La zone recouvre les noyaux bâtis anciens des bourgs qui présentent une forme urbaine assez dense.

- Zone UB, et secteurs UBr, UB1 (La Réole) ; UBm (Monségur) :
La zone recouvre des bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent sous la forme de constructions individuelles.
- Zone UE : zone à vocation d'équipements
- Zone UY : zone à usage d'activités artisanales ou industrielles, et secteur de zone UYc, concerné par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat et secteur de zone 1AUr (zones 1AU situées sur la commune de la Réole disposant de prescriptions en matière de mixité sociale).
- Zone 1AUy : zone à urbaniser à vocation d'activité, et secteur de zone 1AUyc, concerné par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.
- Zone 2AU réserves foncières (non équipée)

3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ap, qui correspond à des espaces agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager
- un secteur At, qui correspond à une activité d'accueil touristique et de loisirs associée à une exploitation agricole.

4) Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :

Zone NP : zone naturelle de stricte protection.

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;
- Nhy : secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une construction nouvelle liée à l'activité ;
- Nhyf, secteur correspondant à une zone liée à une entreprise de pyrotechnie.
- Nhye, secteur correspondant à la création d'un pôle canin (pension canine et fourrière)
- Ny, secteur lié à une activité industrielle située en zone naturelle ou agricole, permettant une extension du bâtiment d'activité ;
- Ne, équipements publics (stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis, ...) ; et autres équipements de loisirs sportifs, tels que tir à l'arc (Auros), hippodrome (La Réole), centres équestres (Bagas, Noaillac, ...), terrains de sports mécaniques (Lamothe-Landerron, Morizès, La Réole ...).
- Na, zone spécifique de l'aérodrome (Floudès)
- Ni : secteur de zone naturelle disposant d'équipements légers pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),
- Ng qui correspond à des activités d'extractions de matériaux.

- Nda : secteur correspondant à un ancien site de décharge d'ordures ménagères
- Nd : secteur de dépôt de déchets de chantier et de matériaux de démolition ou de récupération.

Zone NT : zone à vocation de loisirs et de tourisme, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :

- NTc, correspondant à des terrains de campings
- NTh, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- NThl, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation

du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- **Les secteurs de préservation commerciale** en zone UA des communes de Caudrot, Gironde-Sur-Dropt, La Réole, Monségur, Saint-Pierre d'Aurillac, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, destinées à préserver les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville.

- **Les Périmètres de Servitude d'Attente De Projet (SAP)**, définis au titre de l'article L15141.5° du Code de l'Urbanisme

Dans les périmètres de "Servitude d'attente de projet" délimités au Document Graphique du règlement, sont interdites les constructions et installations d'une surface d'emprise au sol supérieure à 0 m², hormis les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

La servitude d'attente de projet sera levée :

- soit après approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,
- soit à la date suivante : date d'approbation du PLU + 5 ans.

- **Les secteurs d'aléas de submersion lié au barrage du Charros sur la commune de La Réole**, définis au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme
Dans les secteurs d'aléas de submersion lié au barrage du Charros sur la commune de La Réole, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales définies à l'article 1 (zones UAr, UBr, N, Nhy et Ni) et à l'article 2 (zone Nhy uniquement) du règlement des zones concernées du PLUI.

- **Les secteurs d'aléas de mouvements de terrain**, définis au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les secteurs compris en zones d'aléas de mouvements de terrain et cavités souterraines établis à partir des éléments portés à la connaissance de la Commune dans le cadre de l'établissement du PLUI.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et prescriptions particulières définies aux articles 1 et 4 des zones concernées du PLUI.

- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**, à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUI.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

- **Éléments de patrimoine bâti identifiés :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux devra répondre aux conditions suivantes :

- Conserver le volume, la composition et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti.
- Conserver les matériaux de constructions traditionnels pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ancien.
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles pour remettre en état ou faire évoluer les éléments du patrimoine bâti.
- Pour les éléments anciens comme plus récents, préserver les choix architecturaux.

- **Éléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :**

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.

Il sera préservé un périmètre inconstructible, non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres identifiés.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

- **Les éléments de patrimoine végétal linéaires identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Le défrichage des linéaires de haies identifiés, ainsi que les constructions, installations et aménagements de sols qui risquent de remettre en cause leur pérennité ou leur continuité du fait de la nature du projet et de sa proximité immédiate de la haie, sont interdits.

Toutefois, sont admis :

- la réduction partielle aux extrémités des linéaires de haies identifiés en cas de nécessité pour l'exploitation agricole ou pour le fonctionnement des services publics,
- la réduction et le défrichage ponctuel des haies identifiées pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public.

Ces réductions doivent avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnées à la largeur de l'aménagement d'accès ou de chemin envisagé.

Le cas échéant, la replantation d'une haie de même nature et la reconstitution du linéaire à proximité immédiate pourront être envisagées pour compenser un défrichage plus important, nécessité par l'exploitation agricole ou le fonctionnement des services publics.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature,

des paysages et des sites. L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis).

- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation**. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Un report de la SUP relative aux canalisations haute-pression GRT Gaz.

ARTICLE 4 – OUVRAGES GRT GAZ

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz,

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

- Servitude d'implantation et de passage

Est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage {non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale. Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

- Servitudes d'utilité publique d'effets

Servitude SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 1 00 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou

d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation.

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Servitude SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Servitude SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

- Obligation d'informer GRTgaz

De toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1-1 issu du code de l'environnement, créé par le décret no 2017-1557 du 10 novembre 2017).

- Réglementation anti-endommagement

Pour plus d'information sur cette réglementation, consulter le site internet du guichet unique des Réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

ARTICLE 4 – OUVRAGES HTB DE RTE – RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Ainsi, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sans tenir compte des dispositions particulières des zones concernées.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité distinguent (voir dossier des servitudes d'Utilité Publique)

- Des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres
- Des servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

- Réglementation anti-endommagement

La réglementation anti-endommagement s'impose également aux ouvrages de transport d'électricité.

Tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. RTE conseille de se rapprocher du Groupe Maintenance Réseaux Gascogne qui sera en mesure de délivrer les éléments pour la bonne conduite des projets.

En outre, RTE rappelle que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de leurs ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de

commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal (et déroge aux règles du PLUI) dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation....

ARTICLE 7 –TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter les références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Il est conseillé une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les noyaux bâtis anciens des bourgs qui présentent une forme urbaine assez dense.

La zone UA a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

La zone UA dispose de périmètres de préservation commerciale.

Une partie de la zone UA est localisée :

- En zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- Dans le site patrimonial remarquable (SPR) de La Réole et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR

La zone distingue :

- Un secteur UAr correspondant au bourg de La Réole
- Un secteur UAm (et UAm1) correspondant au bourg de Monségur

Lorsqu'une règle n'est pas précisée dans le secteur UAr ou UAm, c'est la règle de la zone UA qui s'applique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Dans les secteurs de zone UAr concernés par l'aléa submersion lié au barrage du Charros.

- les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes, hors installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs de zone UAr concernés par l'aléa mouvements de terrains,

- Les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
- . Les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles et liés à l'activité forestière déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLUI, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UA.1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme en faveur de la diversité commerciale, il est délimité, aux plans de zonage des communes de Caudrot, Gironde-Sur-Dropt, Monségur et La Réole, des secteurs destinés à préserver les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville.

Dans ces secteurs de préservation commerciale :

- Le changement de destination, en rez-de-chaussée, des locaux à destination de commerce et activités de service est interdit sauf :
 - Pour une autre sous-destination figurant dans la destination de « commerce et activités de service »
 - A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - A destination de bureaux.
- L'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination des constructions et activités précitées est admis aux conditions suivantes :
 - les accès en rez-de-chaussée permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
 - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

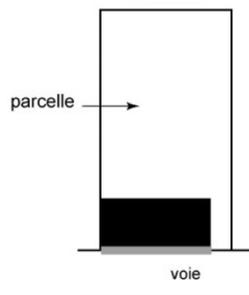
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Zone UA - Par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.



Implantation à l'alignement – illustration

Des implantations autres sont possibles :

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions existantes.
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Lorsque la construction est édifée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque la topographie nécessite d'adapter l'implantation.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

Dans ces cas, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

Zone UA - Par rapport aux limites séparatives

Une implantation différenciée selon la bande de profondeur et selon la nature des espaces mitoyens et des constructions.

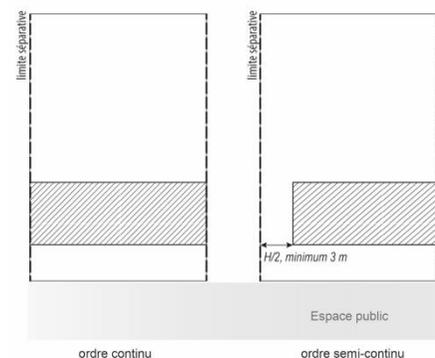


➔ Dans une profondeur 15 mètres par rapport à l'alignement (bande A),

Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu (limites séparatives latérales) :

- Les constructions doivent être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.

- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



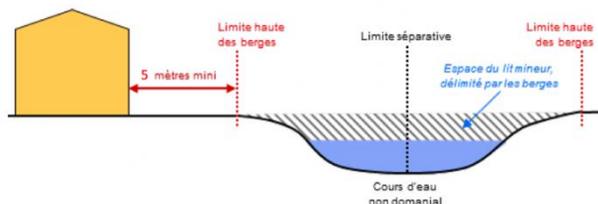
➤ Au-delà de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement (bande B)

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit à une distance au moins égale à leur ½ hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres pour la construction principale
- 1,5 mètres pour les annexes, y compris piscines (mesurées au bassin).

➤ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



➤ Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N,

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'une haie champêtre.

L'obligation de recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines).

➤ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.

La hauteur des constructions

➤ En zone UA

La hauteur de la construction mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne devra pas dépasser l'égout de la construction mitoyenne la plus haute et se situera à minima à l'égout de la construction mitoyenne la plus basse.

En cas d'extension d'une construction, la hauteur maximale autorisée est :

- soit celle de la construction existante objet de l'extension,
- soit celle de l'égout de la construction mitoyenne la plus haute.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser **4 mètres** à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

➤ Règles spécifiques aux secteurs UAr et UAm

○ Dans le secteur UAr (La Réole)

La hauteur maximale des constructions est de **10 mètres** à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

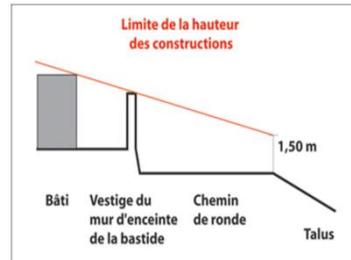
○ **Dans le secteur UAm (Monséjour)**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de 1mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres**.

Dans le secteur UAm1 uniquement (ilots nord de la Bastide) :

La hauteur des constructions est limitée de telle sorte que les nouveaux bâtiments ne seront pas visibles depuis le chemin de ronde et devront respecter le principe exposé par le croquis ci-dessous.



ARTICLE UA.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article est scindé en 3 parties :

- Zone UA
- Secteur UAr
- Secteurs UAm et UAm1

II.2.1 - Zone UA

Zone UA - Dispositions communes à l'ensemble des constructions

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les châssis, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans en émerger. Ils doivent être intégrés dans une composition d'ensemble.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante.

Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence vertical - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

☛ Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire)

Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

Le Blanc et les couleurs vives sont interdits.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine ou innovante, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés, sous réserve d'une prise en compte fine et argumentée du contexte dans le projet architectural.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

☛ Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Zone UA - Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions.

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante (maisons à pans de bois, bâti agricole, bâti industriel, maisons rurales, maisons de ville, ...) sera respectée si son intérêt le justifie.

Zone UA - Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les toitures monopentes sont interdites.

Les murs pignons ne doivent pas présenter de débords de toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

Zone UA - Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...).

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ; et en cohérence avec les dispositions du lieu et le voisinage immédiat.

Elles doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique

- Haie végétale d'essences locales (cf. références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers), éventuellement doublée d'un grillage ;
- Mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UA.II.2.1. Couleurs et teintes).

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou dans la composition des clôtures.

II.2.2 - Secteur UAr

Secteur UAr - Principes généraux

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies plus précisément au règlement de la ZPPAUP devenue SPR, annexé au PLUi.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

– Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Seront refusés les projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affadir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

– Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire de la ZPPAUP devenue SPR.

Secteur UAr - Toitures

Volumes :

Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques.

Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

Les lignes de faitages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Le corps de bâtiment principal pourra toutefois être couvert avec une toiture à quatre pans, à condition qu'il présente au moins deux niveaux en façade. Dans ce cas, la toiture concernée pourra présenter deux croupes de même pente que les versants principaux.

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

Matériaux :

Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum). Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les immeubles ayant été conçus avec des tuiles plates ou mécaniques conserveront ces dispositions.

Ouvertures en toiture :

Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les panneaux solaires ou assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb.

Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

Secteur UAr - Façades

Volume :

Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.
Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

Percements :

Les baies seront superposées et axées.
Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.
Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Sont interdits :

- . Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux,
- . Les enduits et joints en ciment,
- . Le remplacement des parements en pierre de taille par tout autre matériaux autre que la pierre sur des surfaces supérieurs à 100 m2.

Installations techniques :

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités techniques et visuelles permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.
- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

Secteur UAr - Devantures et aménagements commerciaux

Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée, selon les teintes des portes d'entrée, portails et clôtures, décrites aux dispositions communes ci-avant.

Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines d'expositions, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Ces aménagements et éléments doivent s'inscrire dans le cadre de l'identité architecturale et de la composition de l'ensemble de la façade de la construction dans laquelle ils s'insèrent.

Doivent notamment être respectées les prescriptions suivantes :

- le rythme de percements (portes, vitrines) doit être harmonisé avec celui de la façade existante,
- les éléments de modénature et de décor des façades ne doivent pas être masqués,
- les éventuelles entrées non commerciales d'immeubles (portes ou porches), permettant l'accès aux étages ou aux arrières de la construction, doivent être préservées.

Secteur UAr - Menuiseries

Fenêtres

L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).

Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets) ou en aluminium coloré.

Les volets :

Les volets seront en bois pleins, et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe.

Ils ne devront ni être vernis, ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert ou de bleu.

Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets. Les volets roulants et battants PVC sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les portes d'entrée :

Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein.

Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.

Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).

Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.

Les portes de garage :

Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.

Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

Secteur UAr - Serrurerie et ferronnerie

Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et de ton foncé.

Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.

Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium ou PVC sont interdits.

Secteur UAr - Clôtures

En cas de construction en retrait de l'alignement, un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres sera réalisé.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

Secteur UAr - Bâtiments annexes et vérandas

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 30 m²) les toitures comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative, sont autorisées. Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que le bois, le verre, l'ardoise, la brique sont autorisés.

La couverture des vérandas doit être de pente similaire à celle des constructions auxquelles elles s'appuient.

Les matériaux de couverture seront soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal.

Toutefois, pour les vérandas de moins de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, est admise une pente inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture devant être alors transparents ou translucides, non ondulés.

Dans tous les cas, les montants des éléments de toiture seront alignés sur les montants des éléments de façade.

II.2.3 - Secteurs UAm et UAm1

Les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions anciennes, en harmonie avec le paysage et l'environnement urbain.

La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

Secteurs UAm et UAm1 - Toiture

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type « canal » présentant un aspect vieilli. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont

autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour permettre l'accroche d'un volume nouveau aux constructions existantes. L'ouverture des toitures existantes pour créer des terrasses est interdite afin de ne pas dénaturer le vélum de la vieille ville. Seules des terrasses couvertes pourront être autorisées dans la continuité des pans de toit : pas de rupture de pente.

Les éléments de récupération des eaux pluviales seront réalisés en zinc avec dauphin en fonte.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves et pour les extensions si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures en plaques sont interdites.

Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les panneaux solaires ou assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Secteurs UAm et UAm1 - Murs

Les murs maçonnés en appareillage réglé ou assisé seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon de chaux, selon les teintes des fonds de mur décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UA.II.2.1. Couleurs et teintes).

Les murs de moellons seront enduits ; enduits lissés ou projetés teinté dans la masse et / ou recevront un badigeon à la chaux. Les teintes seront celles des fonds de mur décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UA.II.2.1. Couleurs et teintes).

Les modénatures tel que chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront distinguées du corps de l'enduit. Les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques sont interdits.

Les bardages de planches, en bois, sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

Les murs à pans de bois sont autorisés à condition de respecter une typologie et des proportions anciennes. Les remplissages ou hourdis seront enduits par un enduit semblable à celui des murs de moellons.

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

Secteurs UAm et UAm1 - Menuiseries et serrurerie

Les menuiseries des fenêtres auront des teintes conformes à celles des fenêtres décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UA.II.2.1. Couleurs et teintes).

Les contrevents, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques ainsi que tous les éléments métalliques, hormis les pentures, seront peints selon les teintes des portes d'entrée, portails et clôtures décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UA.II.2.1. Couleurs et teintes).

Pour les bâtiments existants et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois à grands carreaux pour les immeubles construits au XIX^{ème} siècle, à petits carreaux pour les immeubles construits avant ce même siècle.

Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants. Dans ce cas les lames en PVC ou en métal brut sont interdites. Les lames en métal devront être peintes en harmonie avec les menuiseries de la façade sur laquelle le rideau s'insère.

Pour **les commerces, les rideaux à mailles ou percés** sont autorisés. Ils devront être peints en harmonie avec la devanture ou les menuiseries du commerce ou de l'activité. Ils respecteront les caractéristiques décrites au point ci-après, du présent article.

Secteurs UAm et UAm1 - Devantures commerciales et vitrines

La création de vitrines devra respecter le style architectural du bâtiment, en particulier la forme des percements, la composition et l'équilibre des façades. Les vitrines seront disposées en feuillure en retrait de 0,10 m minimum du nu extérieur du mur.

Des devantures en applique à panneaux de bois sont autorisées si elles reprennent l'esprit de celles du XIX^{ème} siècle. La saillie des devantures ne peut excéder 0,16 m.

La dépose de devantures anciennes ne sera autorisée que pour un projet motivé et sur justification de l'état et de la qualité architecturale du gros œuvre des percements anciens.

Eclairage : Les lumières clignotantes ou éblouissantes sont interdites. Seules les pharmacies pourront disposer d'un dispositif clignotant. Les liserés lumineux, les néons et les journaux lumineux sont interdits. Les sources d'éclairage seront intégrées à la composition de la façade. Leur saillie ne pourra excéder celle des enseignes et est limitée à :

- 0,16 m si elles sont placées à une hauteur de 2,30 m du trottoir,
- 0,50 m si elles sont placées à une hauteur de plus de 2,30 m du trottoir.

Occultations et protection : La grille est un élément de protection mais également de décoration. Son dispositif de fermeture doit être intégré à la devanture. Les coffres à rideaux doivent être placés à l'intérieur des tableaux dans le cas de vitrines et intégrés aux menuiseries dans le cas de devantures. Les rideaux en fer plein sont proscrits, seuls les rideaux à mailles ou percés sont autorisés. Les devantures peuvent être dotées de volets.

Secteurs UAm et UAm1 - Stores, bannes, dais, marquise et auvents

Les stores, toiles de tente, bannes et dais sont des éléments décoratifs qui doivent aussi s'inscrire dans l'architecture des façades. Ils ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir et dans les voies piétonnes. Ils sont interdits sous les couverts et passages sous les bâtiments. Dans ces cas, il ne peut être autorisé qu'un store vertical disposé en arrière du tableau intérieur des façades extérieures. Ils seront de couleur unie et de même couleur pour un immeuble, quel que soit le nombre de commerces.

Les stores, toiles de tente et bannes doivent s'intégrer dans les baies sans en dépasser les limites.

Les stores doivent être posés en tableaux des baies et être dissimulés une fois roulés. Leur saillie est limitée à 1,20 m. Leurs parties les plus saillantes ne peuvent être situées à moins de 0,50 m en retrait de l'arête du trottoir. En dehors des supports et pièces de manœuvre dont la saillie n'excède pas 0,16 m, leur hauteur minimale est de 2,30 m au-dessus du niveau du sol.

Les bannes doivent être posés en tableaux des baies ou en applique au-dessus du chambranle de la baie et être dissimulés une fois roulés. Leur saillie est limitée au tiers de la largeur d'une voie piétonne et à 3,00 m maximum. Leurs parties les plus saillantes ne peuvent être situées à moins de 0,50 m en retrait de l'arête du trottoir. En dehors des supports et pièces de manœuvre dont la saillie n'excède pas 0,16 m, leur hauteur minimale est de 2,30 m au-dessus du niveau du sol.

Les lambrequins peuvent être ajoutés aux stores et aux bannes. Leur hauteur ne peut excéder 0,30 m. La hauteur minimale de leur base au-dessus du sol est de 2,20 m.

Les dais sont interdits.

Les marquises et autres auvents ne seront autorisés que si leur forme est compatible avec l'architecture des bâtiments sur lesquels ils sont réalisés. Leur implantation doit respecter le rythme des percements et la composition architecturale des façades. Leur saillie est limitée à 3,60 m sauf configuration particulière et justifiée. La hauteur de leur bandeau ne peut excéder 0,30 m. La hauteur minimale de leur base au-dessus du sol est de 2,30 m. Leurs parties les plus saillantes ne peuvent être situées à moins de 0,50 m en retrait de l'arête du trottoir.

Secteurs UAm et UAm1 - Enseignes et plaques professionnelles

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (Code de l'environnement art. L 581.3).

Toute enseigne doit être constituée par des matériaux durables. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, s'il y a lieu, de fonctionnement par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elle est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois suivant la cessation de cette activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

L'enseigne doit être réservée à l'indication de la nature de l'activité et la raison sociale de l'exploitant. Les tracés autres qu'en lettre classiques devront être justifiées par la nature de l'activité signalée.

Les enseignes doivent respecter l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec les lignes de composition de la façade. L'autorisation sera refusée lorsque les caractéristiques du projet ne garantissent pas une intégration satisfaisante au bâtiment support ou ne seront pas respectueuses de l'environnement général.

L'enseigne peut être lumineuse si sa lumière et ses teintes sont fixes et non éblouissantes mais les liserés lumineux en néon et les journaux lumineux sont interdits. L'équipement électrique de l'enseigne L'équipement électrique de l'enseigne doit être dissimulée au maximum, l'éclairage par spot doit être discret.

Un seul dispositif parallèle ou frontal et un seul dispositif perpendiculaire sont autorisés par magasin sauf pour les immeubles d'angle pour lesquels sont autorisés un dispositif de chaque type par façade.

Tout dispositif parallèle ou frontal doit être inscrit dans la devanture, intégrée ou peinte sur le coffre, ou en tympan des baies dans le cas de vitrine, sur une hauteur maximale de 0,40 mètre.

Pour les enseignes sur lambrequin ou sur marquise, seule la raison sociale peut être indiquée, en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur du lambrequin sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Les enseignes perpendiculaires dites « en drapeau » doivent être placées entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du premier étage et proportionnées à l'architecture de l'immeuble. Leur surface est limitée à 1 m² maximum, support compris. Les enseignes en drapeau ne devront en aucun cas avoir une saillie supérieure à 70cm.

La pluralité des négoce doit se traduire par un support unique.

Les enseignes sur toiture sont interdites.

Les plaques professionnelles doivent s'inscrire dans les modules de pierre ou des modénatures entre deux joints. Il y figure l'indication de la nature de l'activité et la raison sociale de l'exploitant.

Secteurs UAm et UAm1 - Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.

- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,60 mètre et 0,80 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale.

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé ;

- toutes les formes de haies végétales.

Secteurs UAm et UAm1 - Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les climatiseurs seront encastrés dans la façade. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

Secteurs UAm et UAm1 - Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés aux couvertures sans en émerger, doivent être d'un seul tenant centré positionné en partie basse, en retrait des rives et de l'égoût pour maintenir la présence de tuiles.

Secteurs UAm et UAm1 - Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

ARTICLE UA.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

ARTICLE UA.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

➤ Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement.

➤ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

➤ Pour les autres usages (bureaux, artisanat et commerce de détail)

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

➤ Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

↳ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

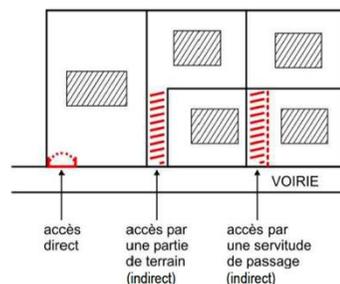
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

III.1.1 - Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte 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.

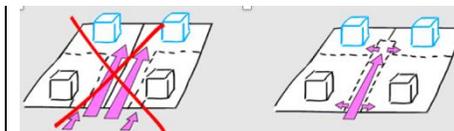


Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès **sera interdit** sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie interne sera exigée.

III.1.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UA.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III.2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif,

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Dans les secteurs de zone UAr concernés par l'aléa mouvements de terrains, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver

l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

III.2.4 - Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone recouvre des bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone.

La zone UB distingue :

- un secteur UBr et UB1 (La Réole)
- un secteur UBm (Monségur)

Une partie de la zone UB est localisée :

- En zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- Dans le site patrimonial remarquable (SPR) de La Réole et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR

Lorsqu'une règle n'est pas précisée dans le secteur UBr, UB1 ou UBm, c'est la règle de la zone UB qui s'applique.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (UBr et UB1)	X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, en secteur UBr et UB1.

- Dans les secteurs de zone UBr concernés par l'aléa submersion lié au barrage du Charros, les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes, hors installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles et liés à l'activité forestière déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLUI, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

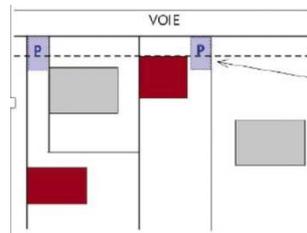
II.1.1 - Implantation des constructions

II.111 - Par rapport aux voies et emprises publiques

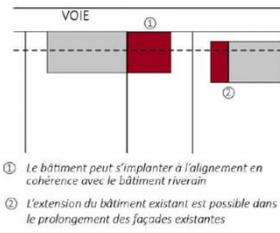
- **En agglomération**, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque l'angle de deux voies se caractérise par un pan coupé.



Recul de 5 m du domaine public
Place de stationnement accessible depuis la voie



Exemples d'exceptions au principe de recul de 5 m

- ① Le bâtiment peut s'implanter à l'alignement en cohérence avec le bâtiment riverain
- ② L'extension du bâtiment existant est possible dans le prolongement des façades existantes

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur voie, il devra être prévue sur la propriété une surface permettant le stationnement, de 3 m minimum de largeur, accessible depuis la voie, sauf contrainte de sécurité réelle.

- **Hors agglomération**, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

➤ Dans le secteur UBr (La Réole)

Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies suivantes : la RD1113, la RD670, le chemin de Peyrefitte, le chemin de Basignon, la rue du Mirail, l'avenue du Mahon, la rue de Caumont.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celles prescrites ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées, de manière à assurer la continuité d'un front bâti existant,

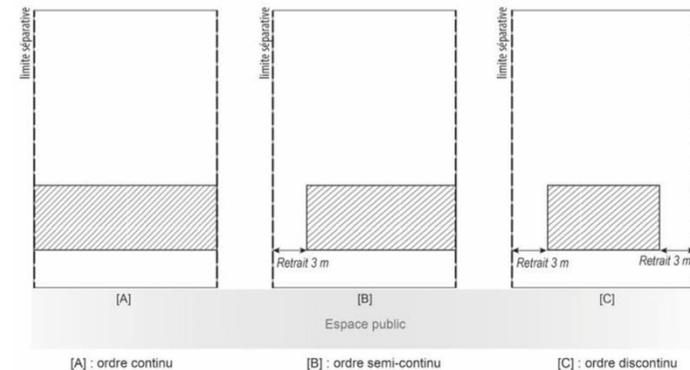
- dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives

➤ Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **3 mètres**.



En cas d'implantation en retrait, les bâtiments annexes, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur 1/2 hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,5 m des limites séparatives.

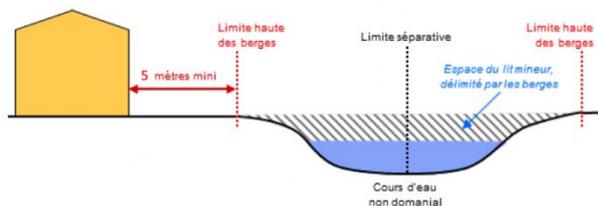
➤ Implantation en fond de parcelles

Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à une distance au moins égale à leur 1/2 hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour la construction principale
- 1,5 mètres pour les annexes, y compris piscines (mesurées au bassin).

↳ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



↳ Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'une haie champêtre.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

↳ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée en zone UB.

La hauteur des constructions

↳ En zone UB

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère).

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

↳ Règles spécifiques aux secteurs UBr et UBm concernant la hauteur des constructions

○ Dans le secteur UBr (La Réole)

La hauteur maximale des constructions est de **10 mètres** à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :

- En cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour harmoniser la hauteur de la construction avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP (devenue SPR)

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP (SPR).

- **Dans le secteur UBm (Monségur)**

La hauteur maximale des constructions est de **8 mètres** à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE UB.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article est scindé en 3 parties :

- **Zone UB et secteur UB1 (La Réole)**
- **Secteur UBr (La Réole)**
- **Secteurs UBm (Monségur)**

Zone UB (et secteur UB1)

UB. 1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

➡ Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

➡ Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante.

Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence vertical - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

☛ Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entrées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire) ou Blanc

Les portes d'entrée seront de préférence de teinte foncée.

Les couleurs vives sont interdites.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun, Blanc

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Les couleurs vives sont interdites.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine ou innovante, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il

garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

UB.2 - Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions.

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante (maisons à pans de bois, bâti agricole, bâti industriel, maisons rurales, maisons de ville, ...) sera respectée si son intérêt le justifie.

UB.3 - Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures monopentes sont interdites, à l'exception des toitures d'annexes situées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

UB.4 - Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...).

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

- Haie végétale d'essences locales (cf. références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers), éventuellement doublée d'un grillage ;
- Mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;

- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.UB.2.2.1. Couleurs et teintes).

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Secteur UBr

UBr - Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLUI ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...),

dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la Gironde (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction neuve doivent contribuer à la création ou au prolongement d'un paysage urbain de rue(s) :

- par l'organisation générale des espaces constructibles dans l'opération, en tenant compte de l'organisation des îlots ou linéaires bâtis voisins,
- par le choix d'implantation des constructions sur les terrains, qui doit privilégier leur rapprochement avec les emprises publiques.

UBr - Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,

- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux ...) ou par un enrochement,

- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,

- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.

- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

UBr - Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton de teinte claire ...).

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits. Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

UBr - des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

UBr - Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre. Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

UBr - Aspect des éléments techniques associés aux constructions

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP (devenue SPR)

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP (SPR).

Secteur UBm

Les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions anciennes, en harmonie avec le paysage et l'environnement urbain. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

UBm - Toiture

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite de type canal ou double canal. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faitage principal parallèle à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures sur plaques sont interdites.

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

UBm - Murs

Les murs maçonnés en appareillage réglé ou assisé seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon de chaux selon les teintes des fonds de mur décrites aux dispositions communes ci-avant.

Les murs de moellon seront enduits ; enduits lissés teintés dans la masse de tonalités ocres et / ou recevront un badigeon à la chaux. Les teintes seront celles des fonds de mur décrites aux dispositions communes ci-avant.

Les chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit.

Les autres murs maçonnés auront un parement en pierre calcaire, ou seront enduits (enduits lisses, projetés, grattés ou à modénature, de ton clair, ton pierre, ocre jaune, gris clair, beige... hormis le blanc qui est interdit).

Les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques sont interdits. Les bardages de planches, en bois, sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

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

UBm - Menuiseries et serrurerie

Les menuiseries des fenêtres auront des teintes conformes à celles des fenêtres décrites aux dispositions communes ci-avant.

Les contrevents, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées, de couleur bois.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques ainsi que tous les éléments métalliques, hormis les pentures, seront peints selon les teintes des portes d'entrée, portails et clôtures décrites aux dispositions communes ci-avant.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée. Tous les éléments métalliques, hormis les pentures, seront peints dans une teinte sombre.

UBm - Devantures commerciales et vitrines

La création de vitrines devra respecter le style architectural du bâtiment. Les enseignes seront limitées à l'ouverture de la vitrine, et au linteau de celle-ci, sur une hauteur maximale de 0,40 mètre. Des devantures en applique à panneaux de bois sont autorisées si elles reprennent l'esprit de celles du XIXème siècle. Les enseignes en drapeau auront une surface maximale de 1 m2. Elles sont limitées à une enseigne par activité.

UBm - Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,30 mètres. Les encadrements de portes auront obligatoirement un parement en pierres calcaires au nu de l'enduit.
- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- toutes formes de haies végétales.
- lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés, seuls ou associés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,30 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- les grillages métalliques peints de couleur sombre ;
- toutes les formes de haies végétales constituées différentes essences locales.

UBm - Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

UBm - Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés aux couvertures sans en émerger, doivent être d'un seul tenant centré positionné en partie basse, en retrait des rives et de l'égoût pour maintenir la présence de tuiles.

UBm - Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

ARTICLE UB.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% de leur surface**, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.

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, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

ARTICLE UB.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur voie, une surface permettant le stationnement, de 3 m minimum de largeur, accessible depuis la voie, devra être prévue sur la propriété.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

➤ Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement.

➤ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

➤ Pour les autres usages (bureaux, artisanat et commerce de détail)

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

➤ Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

↳ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

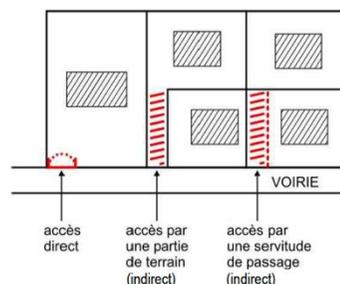
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

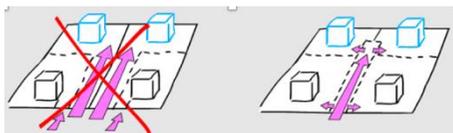
Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte 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.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie interne sera exigée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

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

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2 (voir liste dans les dispositions complémentaires du présent règlement).

ARTICLE UB.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif.

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance

et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements : scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé (maisons de retraites, EHPAD ...), communaux au sens large,

Une partie de la zone UE est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

Une partie de la zone UE est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) de La Réole et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation, doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, afin de poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

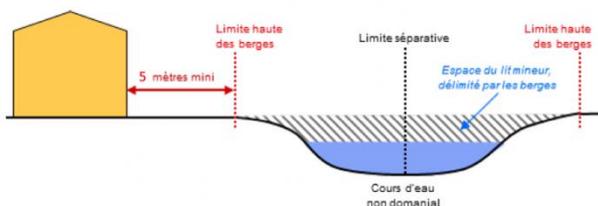
- Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

↳ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



↳ Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'une haie champêtre.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UE.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

↳ Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du

projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

↳ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement, dont il participera à la mise en valeur.

↳ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

ARTICLE UE.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% de leur surface**, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.

Ces règles de non imperméabilisation peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE UE.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- Pour les salles d'art et de spectacles ; une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Pour les établissements de santé (tels que hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence), une place de stationnement pour trois chambres.

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

↳ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UE.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone UY distingue un secteur de zone UYc, correspondant à la zone de Frimont, concernée par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

Une partie de la zone UY est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UY.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

o **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

o **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m², si elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- l'aménagement et l'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUI) des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau) ; ainsi que des constructions à usage de restauration existante à l'approbation du PLUI.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et, dans le secteur UYc uniquement,

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sont admises dans les cas suivants :

- soit elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m²,

- soit elles visent à étendre une construction existante de manière à atteindre un minimum global de 300 m² de surface de vente,
- soit, dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m², elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent.

Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Une implantation autre sera possible, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon la distance requise. Dans ce cas, l'extension devra se faire dans la continuité du bâtiment existant sans aggraver la situation de non-conformité.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux (ou acrotère).

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

ARTICLE UY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés

dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Constructions à usage d'activité

La forme des constructions sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

ARTICLE UY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

ARTICLE UY.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UY.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, sera subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage...).

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

TITRE 3
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations portant sur une superficie minimum de **4 000 m²**, ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU.

La zone 1AU comprend un secteur de zone 1AUr (zones 1AU situées sur la commune de la Réole), disposant de prescriptions en matière de mixité sociale.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont admises en zone 1AU :

- Toutes les destinations et sous-destinations listées dans le tableau lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Le projet doit porter sur une superficie minimum de 4 000 m², ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU.
- La restauration, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.
- Les installations classées soumises à déclaration, et les constructions et installations à destination d'activités de commerce, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

ARTICLE 1AU.1.3 – MIXITE SOCIALE

Zones 1AUr de La Réole

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions) qui visent la réalisation de logements sont admises à condition qu'au moins 10 % du programme de logements projeté constituent des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

L'obligation de production de logements sociaux définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation.

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur.

Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements sociaux, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, en respectant la règle de proportionnalité prévue ».

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

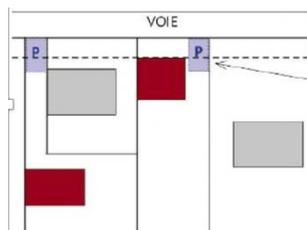
2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

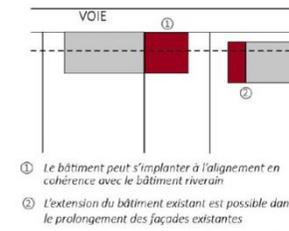
Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation,
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque l'angle de deux voies se caractérise par un pan coupé.



Recul de 5 m du domaine public

Place de stationnement accessible depuis la voie



Exceptions au principe de recul de 5 m

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur voie, il devra être prévu sur la propriété une surface permettant le stationnement, de 3 m minimum de largeur, accessible depuis la voie, sauf contrainte de sécurité réelle.

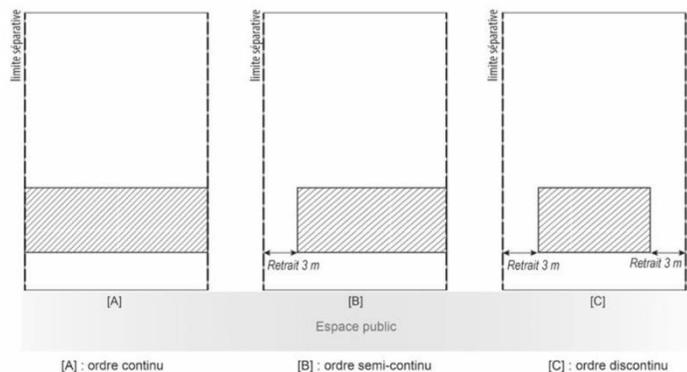
Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux limites séparatives

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **3 mètres**.



En cas d'implantation en retrait, les bâtiments annexes, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,5 m des limites séparatives.

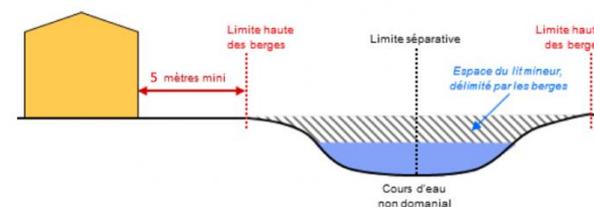
Implantation en fond de parcelles

Les constructions devront respecter la règle de retrait (distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres). Elles pourront toutefois s'implanter en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à planter.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes. Ces derniers, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance d'au moins 1,5 m des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **20 mètres** de la zone A ou N ; ce recul étant porté à **10 m** en cas de plantation d'une haie champêtre.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

Par rapport aux autres constructions

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone 1AU.

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère).

Elle ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AU.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante.

Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence vertical - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

☛ Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entrées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire) ou Blanc.

Les portes d'entrée seront de préférence de teinte foncée.

Les couleurs vives sont interdits.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun ou Blanc

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Les couleurs vives sont interdits.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement, dont il participera à la mise en valeur.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

2- Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante sera respectée si son intérêt le justifie.

3- Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures monopentes sont interdites, à l'exception des toitures d'annexes situées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

4- Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...).

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

- Haie végétale d'essences locales (cf. références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers), éventuellement doublée d'un grillage ;
- Mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.1AU.2.2.1. Couleurs et teintes).

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% de leur surface**, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.

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, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur voie, une surface permettant le stationnement, de 5 m minimum de profondeur et 3 m minimum de largeur, accessible depuis la voie, devra être prévue sur la propriété, avec recul ou non du portail.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

- Il est exigé :

➤ Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement.

➤ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

➤ Pour les autres usages (bureaux, artisanat et commerce de détail)

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

➤ Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

↳ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

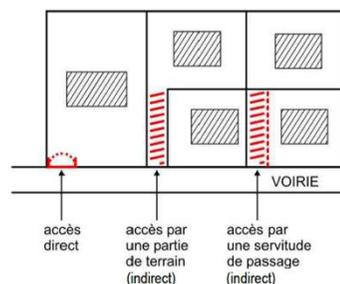
- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

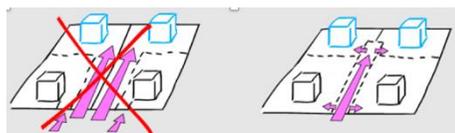
Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte 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.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie interne sera exigée.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2 (voir liste dans les dispositions complémentaires du présent règlement).

Voirie

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Y

ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone 1AU Y distingue un secteur de zone 1AU Yc, concerné par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU Y.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions liées à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts)
- les installations classées
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m², si elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail **dans le secteur 1AUyc uniquement**, et dans les cas suivants :

- soit elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m²,
- soit elles visent à étendre une construction existante de manière à atteindre un minimum global de 300 m² de surface de vente,
- soit, dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m², elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUy.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Une implantation autre sera possible, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon la distance requise. Dans

ce cas, l'extension devra se faire dans la continuité du bâtiment existant sans aggraver la situation de non-conformité.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.
Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.
Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux (ou acrotère).

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

ARTICLE 1AUY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

2- Constructions à usage d'activité

La forme des bâtiments sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

3- Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

ARTICLE 1AUY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

Les revêtements de surface des aires de stationnement dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stabilisé perméable, dalles engazonnées, mélange terre-pierre végétalisé etc.).

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

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

cuve enterrée, épandage...).

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel, selon l'importance et la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...).

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUI.
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux secteurs :

- un secteur **Ap**, qui correspond à des espaces agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager
- un secteur **At** (STECAL), qui correspond à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A, At		Ap
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			A – Ap - At
	Hébergement		A - Ap	At
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		A - Ap	At
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		A - Ap	At
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les garages collectifs de caravanes et, sauf en zone At, la création de camping ; les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs de zone A concernés par l'aléa mouvements de terrains,

- Les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
- . Les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Exploitation agricole

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole**
- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole** (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Bâtiments d'habitation existants

- La réfection des bâtiments d'habitation existants

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension sera limitée : elle ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant (les caractéristiques du bâti existant sont appréciées à la date d'approbation du PLUI en fonction des surfaces régulièrement autorisées avant cette approbation) pour une extension maximale de 50 m² d'emprise au sol.

La création de surface de plancher supplémentaire par création d'un niveau à l'intérieur ou par aménagement d'un volume bâti existant (changement de destination ou création d'un niveau supplémentaire) ne sera pas limitée, si elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Les **annexes pour les animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m². Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

Changement de destination des bâtiments

- **Le changement de destination** des bâtiments-identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Autres constructions et installations

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont compatibles avec l'OAP Energie.

o Dans le secteur Ap.

Outre les travaux sur les bâtiments d'habitation existants et les annexes à ces constructions, ainsi que le changement de destination des bâtiments, autorisés dans les mêmes conditions qu'en zone A, sont limitativement admises, les constructions et installations agricoles suivantes :

- les abris non entièrement clos destinés à accueillir ou à protéger des produits agricoles, des matériaux ou des animaux,

- les installations nécessaires à l'irrigation des terres,

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

o Dans le secteur At

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone A sont admises, ainsi que les hébergements touristiques (hors hôtellerie) :

- Campings déclarés et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)

- Habitat touristique, Habitations Légères de Loisirs

- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

- Locaux ferme pédagogique, ferme-auberge, espace de restauration.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des activités autorisées sur le secteur

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * pour les annexes

➡ Dispositions spécifiques à l'A.62, A.65, RD 1113, RD.9E1

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres

de part et d'autre de l'axe des voies RD 1113 et RD.9E1 et 100 mètres de part et d'autre des axes A.62 et A.65.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations listées aux **articles L.111.6 et L.111.7 du code de l'urbanisme**.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

↳ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.

↳ Lorsque la limite séparative jouxte une zone Np,

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone Np.

↳ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant (les caractéristiques du bâti existant sont appréciées à la date d'approbation du PLUI en fonction des surfaces régulièrement autorisées avant cette approbation), pour une extension maximale de 50 m² d'emprise au sol.

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m².

Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

○ Secteurs At

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation (construction nouvelle ou extension de maisons d'habitations existantes) ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) par rapport au sol naturel avant travaux.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas d'extension d'une maison d'habitation existante dépassant cette hauteur maximale. Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) de l'extension ne pourra pas dépasser l'égout de la construction existante.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Pour les constructions agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Secteur At**

Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à la règle de hauteur l'article A 2.2., s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante. Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence verticale - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les enduits des murs de clôtures doivent être de teintes claires, de tonalités se rapprochant des murs en pierre.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire) ou Blanc

Les portes d'entrée seront de préférence de teinte foncée.
Les couleurs vives sont interdites.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun, Blanc

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Les couleurs vives sont interdites.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine ou innovante, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs

extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

☛ Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

2- Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions.

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante (maisons à pans de bois, bâti agricole, bâti industriel, maisons rurales, maisons de ville, ...) sera respectée si son intérêt le justifie.

3- Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures monopentes sont interdites, à l'exception des toitures d'annexes situées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

o Secteurs At :

Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à l'article A 2.2., s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

4- Constructions agricoles

Pour les constructions agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

5 - Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

- Haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ;
- Dispositifs ajourés (clôture réalisée en piquet et grillage, grille, palissade bois), pouvant comporter à la base un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m,
- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.A.2.2.1. Couleurs et teintes).

Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 mètre minimum pour la plantation devra être respecté.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les murs pleins et les murs bahuts ne sont autorisés que pour les clôtures sur rue.

Pour les autres clôtures (limites séparatives, fonds de parcelles) :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE A.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, ainsi que pour les zones de stockage et silos d'ensilage, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE A.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain propre de l'opération.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE A.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Pour les constructions agricoles, le devenir de ces eaux usées doit être conforme aux prescriptions réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront gérées (stockées et infiltrées) sur le terrain d'assiette du projet en privilégiant des techniques alternatives au « tout tuyau » (bassin paysager, noue plantée, sols perméables, tranchées drainantes etc.).

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de déboureur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité, sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Dans les secteurs de zone A concernés par l'aléa mouvements de terrains, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les espaces naturels de protection Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et 2.

Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NP.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont limitativement admises :

- **La réfection** des constructions existantes et la création d'un niveau à l'intérieur d'un volume bâti existant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à la mise en valeur et la découverte des espaces protégés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes qui ne sont pas autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone :

Secteurs considérés comme des « STECAL »

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;

- **Nhy**, secteur correspondant à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire ; située en zone naturelle, permettant une construction nouvelle liée à l'activité. Et :

- **secteur Nhyf**, correspondant à une zone liée à une entreprise de pyrotechnie.

- **secteur Nhyc**, secteur correspondant à la création d'un pôle canin (pension canine et fourrière)

- **Ny**, secteur correspondant à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire, située en zone naturelle, permettant une extension du bâtiment d'activité ;

- **Ne**, secteur d'équipements publics (stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis, ...); et autres équipements de loisirs sportifs, tels que, hippodrome (La Réole), centres d'équitation (Bagas, Noillac, ...), terrains de sports mécaniques (Lamothe-Landerron, Morizes, La Réole ...);

- **Na**, zone spécifique de l'aérodrome (Floudès).

Secteurs non considérés comme des « STECAL »

- **NI** : secteur de zone naturelle disposant d'équipements légers pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),

- **Ng** : secteur lié à une activité d'extraction de matériaux,

- **Nda** : secteur correspondant à un ancien site de décharge d'ordures ménagères

- **Nd** : secteur de dépôt de déchets de chantier et de matériaux de démolition ou de récupération.

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Nh
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			Ne Na
	Autres équipements recevant du public			NI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Nhy, Ny, Nyf
	Entrepôt			Nhy, Ny, Nyf
	Bureau			Nhy, Ny, Nyf
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.
- Les dépôts de déchets de toute nature, sauf en secteur de zone Nd.

- Dans les secteurs de zone N, Nhy, NI concernés par l'aléa de submersion lié au barrage du Charros sur la commune de La Réole, les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes, hors installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs de zone N concernés par l'aléa mouvements de terrains,

- Les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
- Les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La réfection des constructions existantes.

- **L'extension des constructions** et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les installations nouvelles nécessaires à l'irrigation des terres.

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension sera limitée : elle ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant (les caractéristiques du bâti existant sont appréciées à la date d'approbation du PLUI en fonction des surfaces régulièrement autorisées avant cette approbation) pour une extension maximale de 50 m² d'emprise au sol.

La création de surface de plancher supplémentaire par création d'un niveau à l'intérieur ou par aménagement d'un volume bâti existant ne sera pas limitée, si elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

- **La construction d'annexes aux habitations** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Les **annexes pour les animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m². Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

○

- L'entretien et la restauration des **éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont compatibles avec l'OAP Energie.

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre :

○ **Dans le secteur Nh**

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, **les constructions nouvelles d'habitation et leurs annexes** à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

○ **Dans le secteur Nhy**

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- Dans le cadre d'une activité existante, la construction d'un nouveau bâtiment lié à l'activité existante.

Dans le secteur Nhy de la Réole,

Dans le secteur d'aléas de submersion lié au barrage du Charros sur la commune de La Réole, tout stockage de produits susceptibles de générer une pollution des eaux ou des sols ne pourra être réalisé que dans la mesure où il serait situé au-dessus de la côte maximum indiquée à l'étude des aléas, ou bien disposé dans des récipients étanches fixés au sol et résistants à la vitesse moyenne de l'eau indiquée à l'étude des aléas,

○ **Dans le secteur Ny**

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- Dans le cadre d'une activité existante, l'extension de bâtiments liés à l'activité existante.

○ **Dans le secteur Ne**

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (terrains de sports et loisirs) ; autres équipements de loisirs sportifs.

Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :

○ **Dans le secteur Nhyf**

- Dans le cadre d'une activité existante, la construction d'un nouveau bâtiment lié à l'activité existante.

- **Dans le secteur Nhyc**
 - Les constructions et installations liées à l'activité considérée (fourrière avec box sécurisés, pension canine et bâtiments annexes).
 - **Dans le secteur Na**
 - Les équipements liés à l'aérodrome, les locaux techniques.
 - **Dans le secteur NI**
 - les Installations et équipements légers pour l'accueil du public
 - Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
 - L'entretien et la restauration des **éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
 - **Dans le secteur Ng**
 - Les affouillements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, conformément à l'autorisation d'exploitation de la carrière.
 - En fin d'exploitation de la carrière, dans le cadre d'une reconversion du site, en lien avec le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi que les constructions et installations permettant les activités de découverte des espaces naturels et de loisirs de nature.
 - **Dans le secteur Nd**
 - Le dépôt de déchets de chantier et matériaux de démolition ou de récupération.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
 - **Dans le secteur Nda**
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Dans le domaine public ferroviaire**, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * pour les annexes

- Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

- Dispositions spécifiques à l'A.62, A.65, RD 1113, RD.9E1

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies **RD 1113 et RD.9E1** et 100 mètres de part et d'autre des axes **A.62 et A.65**.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations listées

aux articles L.111.6 et L.111.7 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

↳ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.

↳ Lorsque la limite séparative jouxte une zone NP,

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone NP.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation ne pourra pas dépasser 50 m² ou 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (les caractéristiques du bâti existant sont appréciées à la date d'approbation du PLUi en fonction des surfaces régulièrement autorisées avant cette approbation).

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m².
Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

○ Secteur Nhy

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteurs Ny, Nhyf et Nhyc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur Nh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteurs Ne, Na

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) par rapport au sol naturel avant travaux.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas d'extension d'une maison d'habitation existante dépassant cette hauteur maximale. Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) de l'extension ne pourra pas dépasser l'égout de la construction existante.

La hauteur des annexes à l'habitation non intégrées à la construction principale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante. Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à

deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence verticale - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire) ou Blanc

Les portes d'entrée seront de préférence de teinte foncée.

Les couleurs vives sont interdites.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun, Blanc

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Les couleurs vives sont interdites.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine ou innovante, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

2- Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions.

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante (maisons à pans de bois, bâti agricole, bâti industriel, maisons rurales, maisons de ville, ...) sera respectée si son intérêt le justifie.

3- Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures monopentes sont interdites, à l'exception des toitures d'annexes situées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

4 - Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

5 - Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

- Haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ;
- Dispositifs ajourés (clôture réalisée en piquet et grillage, grille, palissade bois), pouvant comporter à la base un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m,
- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.N.2.2.1. Couleurs et teintes).

Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 mètre minimum pour la plantation devra être respecté.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les murs pleins et les murs bahuts ne sont autorisés que pour les clôtures sur rue.

Pour les autres clôtures (limites séparatives, fonds de parcelles) :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels,

Les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE N.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

ARTICLE N.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Hors agglomération aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales de catégorie 1 ou 2.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE N.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Pour les constructions agricoles, le devenir de ces eaux usées doit être conforme aux prescriptions réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront gérées (stockées et infiltrées) sur le terrain d'assiette du projet en privilégiant des techniques alternatives au « tout tuyau » (bassin paysager, noue plantée, sols perméables, tranchées drainantes etc.).

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance

et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Dans les secteurs de zone N concernés par l'aléa mouvements de terrains, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS ET TOURISME

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à **vocation de loisirs et tourisme**, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone (considérés comme des STECAL) :

- **secteur NTc**, correspondant à des terrains de campings
- **secteur NTh**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve
- **secteur NThI**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques (hors hôtels) et autorisant des habitations légères de loisirs

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NT.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		NTc
	Restauration		NTc
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		NTh
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La **réfection des constructions existantes** à usage d'habitation et d'accueil touristique.

- **L'extension des constructions existantes** à usage d'habitation, ainsi que d'accueil et d'hébergements touristiques (hors hôtels) dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le **changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- La construction d'**annexes** à l'habitation lorsque ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Les **annexes pour les animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Les **terrains de jeux, de sports et loisirs**

- Les **installations et équipements légers d'accueil du public**

- Les **locaux techniques, les blocs sanitaires**.

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

○ Dans le secteur NTh

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT listées ci-dessus,

- Les **Habitations Légères de Loisirs** (dont yourtes, maisons sur pilotis, roulotte, cabanes dans les arbres, ...)

○ Dans le secteur NTh

Outre les constructions et occupations du sol admises dans les secteurs NT et NThI, listées ci-dessus :

- **Les constructions nouvelles liées à l'activité touristique (dont hôtels)**, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

○ Dans le secteur NTc (campings et campings car)

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT, listées ci-dessus :

- Les **terrains de camping et de caravanage**,

- Les **commerces et activités de service** autorisés dans la zone, destinés à l'accueil des populations accueillies dans la zone (de type bar, supérette, restaurant ...)

- Les **constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable** pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.

- Les **équipements de loisirs ou de détente**, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, ...

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NT.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.

Les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie. Pour les voies départementales, des éléments du schéma routier départemental figurent dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments à usage d'habitation, ainsi que d'accueil et d'hébergements touristiques (hors hôtels) ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant (les caractéristiques du bâti existant sont appréciées à la date d'approbation du PLUI en fonction des surfaces régulièrement autorisées avant cette approbation) pour une extension maximale de 50 m² d'emprise au sol.

La création de surface de plancher supplémentaire par création d'un niveau à l'intérieur ou par aménagement d'un volume bâti existant ne sera pas limitée.

La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m². Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

○ Zone NT

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur NTh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteurs NThI, NTc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction, mesurée par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 7 m à l'égout du toit (ou acrotère).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à la règle de hauteur, s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

ARTICLE NT.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions communes à l'ensemble des constructions

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Façades

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, ces dernières doivent respecter l'architecture de la construction existante.

Toutefois, des différences de traitement sont admises sur une même construction si le projet architectural le justifie.

La composition des façades doit être soignée, cohérente à l'échelle de la construction dans son ensemble et en rapport avec les caractéristiques des constructions environnantes.

A l'exception des cas de rénovation de constructions présentant déjà plus de formats d'ouverture différents, le nombre de format d'ouverture employé sera limité à 1 format par type d'ouverture, c'est à dire un format pour les fenêtres à deux vantaux, un format pour les petites fenêtres à un seul vantail, un format de baie vitrée et un format de porte d'entrée, soit 4 formats différents.

La pierre de taille doit rester apparente, les façades en moellons doivent être revêtues d'un enduit couvrant dans le ton des pierres, avec une finition lisse ou talochée.

Le bois, ossature ou bardage, doit avoir un aspect naturel, badigeonné ou peint.

En cas de bardage en bois, celui-ci doit être de préférence verticale - type séchoir à tabac - avec ou sans couvre-joints.

Les enduits des murs de clôtures doivent être de teintes claires, de tonalités se rapprochant des murs en pierre.

Les portes seront à panneaux traditionnels sans inclusions vitrées et peuvent recevoir une imposte vitrée. Elles pourront être vitrées dans le cas où cela restitue un état d'origine.

A l'extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreau de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les habillages de panneau et de bardage d'aspect plastique ou métallique sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur : ils seront intégrés dans l'épaisseur du mur ou placés du côté intérieur.

Couleurs et teintes

Teintes de fond de mur :

Les fonds de mur auront les teintes suivantes : Ton pierre, ocre jaune, gris clair ou beige clair, blanc, - de tonalités se rapprochant des murs en pierre de la Gironde.

Les autres couleurs et les couleurs vives sont interdites.

Teintes des portes d'entrée, portails et clôtures :

Les portes d'entées, portails et clôtures auront les teintes suivantes : Vert, Brun, Gris, Rouge, Bleu, Ton bois (vernis ou cire) ou Blanc

Les portes d'entrée seront de préférence de teinte foncée.

Les couleurs vives sont interdits.

Teintes des fenêtres, volets et contrevents :

Tous les volets et contrevents d'une même construction seront de la même teinte.

Les fenêtres, volets et contrevents auront les teintes suivantes : Gris, Bleu, Vert, Rouge, Brun, Blanc

Les menuiseries à petits bois (petits ou grands carreaux) seront de teintes claires.

Les teintes foncées sont autorisées pour les grands vitrages ou grands volumes vitrés.

Les couleurs vives sont interdits.

☛ Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante

En cas d'expression architecturale contemporaine ou innovante, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés si le parti architectural est argumenté et s'il garantit une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

☛ Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

2- Constructions existantes

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

Les projets d'extension, de surélévation doivent également respecter les dispositions du présent article relatives aux constructions neuves.

En cas de rénovation ou de réhabilitation, la spécificité de la construction existante (maisons à pans de bois, bâti agricole, bâti industriel, maisons rurales, maisons de ville, ...) sera respectée si son intérêt le justifie.

3- Constructions neuves

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

☛ Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28 et 37 %. Toutefois, des couvertures de conception différente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les toitures monopentes sont interdites, à l'exception des toitures d'annexes situées en limites séparatives.

Les toitures doivent être couvertes en tuile de type canal. Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons vieillis ou clairs mélangés. Les tuiles ou matériaux d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont interdits.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 50 cm par rapport au plan de la façade.

Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à l'article NT 2.2., s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

5 - Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre sur rue ou de 2,00 mètres en limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées sont admises :

- Dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- Pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

- Haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ;
- Dispositifs ajourés (clôture réalisée en piquet et grillage, grille, palissade bois), pouvant comporter à la base un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m,
- Mur en pierre traditionnelle.

Les enduits des murs de clôtures seront de mêmes teintes que les fonds de mur, décrites aux dispositions communes ci-avant (Art.NT.2.2.1. Couleurs et teintes).

Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 mètre minimum pour la plantation devra être respecté.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les murs pleins et les murs bahuts ne sont autorisés que pour les clôtures sur rue.

Pour les autres clôtures (limites séparatives, fonds de parcelles).

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE NT.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Quelque-soit le projet, il est recommandé de se reporter aux références paysagères de la Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers figurant dans les dispositions complémentaires du présent règlement.

ARTICLE NT.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NT.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE NT.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif

Toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront gérées (stockées et infiltrées) sur le terrain d'assiette du projet en privilégiant des techniques alternatives au « tout tuyau » (bassin paysager, noue plantée, sols perméables, tranchées drainantes etc.).

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 existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Electricité, gaz

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1 - Les règles du DOO-DAAC pour maîtriser, réguler, densifier l'offre de commerces et services

2 - Les marges de recul et accès sur routes départementales hors agglomération

3 - Références paysagères de la charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers

ANNEXE 1 - LES REGLES DU DOO-DAAC POUR MAITRISER, REGULER, DENSIFIER L'OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES

De l'armature commerciale a découlé l'identification de localisations préférentielles, correspondant à des centralités ou des zones périphériques.

Localisations préférentielles

P84 : Les commerces devront s'implanter prioritairement au sein des localisations préférentielles définies par le SCOT, en prenant en compte les objectifs, les vocations et les conditions d'implantations correspondant / qui leur sont attribués.

Les vocations sont déterminées en fonction des fréquences d'achat, définies par le tableau ci-dessous.

Fréquence d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans, ...	> 1000 habitants
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé, ...	> 3000 habitants
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager, ...	> 20 000 habitants
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage, ...	> 10 000 habitants
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagements de la maison (cuisine, salle de bain, ...), concepts spécifiques (Oxylane, village de marques, ...), ...	> 40 000 habitants

Hors localisations préférentielles

P85 : Les PLU(i) doivent définir des secteurs de centralité de dimensionnement limité, au sein desquels ils privilégient le développement des petits commerces.

Ex : secteurs dont les caractéristiques sont favorables au développement du commerces (densité, continuité du bâti, proximité immédiate de l'offre existante...).

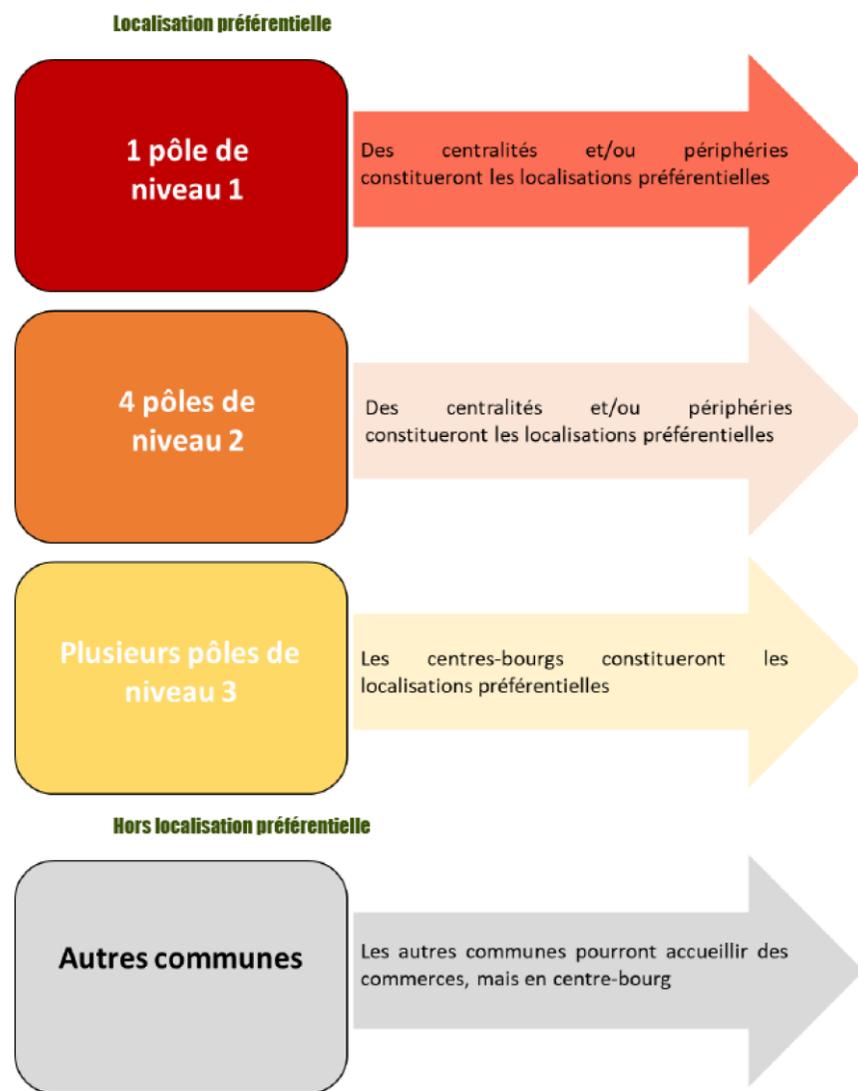
En dehors des localisations préférentielles, des centralités stratégiques de cœur d'agglomération et des secteurs de centralité définis par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ne peuvent bénéficier que d'une extension limitée.

P86 : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors localisation préférentielle **peuvent bénéficier d'une extension limitée**.

On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de **respecter les équilibres** indiqués dans ci-dessous.

	Surfaces de vente à la date d'approbation du SCOT			
	300 – 1000 m ²	1001 – 2500 m ²	2501 – 4000 m ²	Plus de 4000 m ²
Surface maximale créée en extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1000 m ²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%



Le SCoT **recommande** leurs localisations en centre-bourg caractérisé par une certaine densité du bâti et la présence d'équipements publics, d'espaces de convivialité ou de commerces à proximité.

➡ **Pôle de niveau 2 : Communes de La Réole /Gironde-sur-Dropt et Monségur**

Commune de La Réole / Gironde-sur-Dropt

Centralité : Bourg de la Réole (zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde (quincaillerie/bricolage)

Centralité : Bourg de Gironde sur Dropt (zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

Site périphérique : Frimont (zone UYc et 1AUyc) : Hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde, exceptionnelle

DAAC : pas de métiers de bouche et d'activités commerciales du quotidien dans les galeries marchandes

Site périphérique : Gabriel Chaigne - ancienne manufacture (zone UB) : hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde

Commune de Monségur

Centralité : Monségur bourg (zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

Site périphérique : Monségur Plaine (Ouest, zone UY) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère - DAAC : pas de supermarché, pas de commerces de bouche

Site périphérique : Monségur Carrefour contact (zone UB) : Quotidienne, hebdomadaire

➡ **Pôle de niveau 3 : Communes de Auros, Caudrot, Saint Pierre d'Aurillac**

Centralité : Bourg d'Auros (bourg -zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

Centralité : Bourg de Caudrot (bourg-zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

Centralité : Bourg de Saint Pierre d'Aurillac (bourg- zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

➡ **Hors localisations préférentielles : Tous les autres bourgs**

ANNEXE 2 - LES MARGES DE REcul ET ACCES SUR ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Département a prescrit par délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions ainsi que des modalités d'accès selon les normes ci-dessous :

Hors agglomération :

Type de RD		Recul par rapport à l'axe exprimé en mètre		Accès
		Habitation	Autres	
Grande circulation	Voir le tableau joint	75 sauf étude et justification aux termes de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme « amendement Dupont »		Nouveaux accès interdits
Grande circulation avec étude L 111-8	Voir le tableau joint	35	25	Nouveaux accès interdits
Catégorie 1	Voir le tableau joint	35	25	Nouveaux accès interdits
Cat. 2	Voir le tableau joint	25	20	
Cat. 3	Voir le tableau joint	15	10	Nouveaux accès possibles sous réserve des conditions de sécurité et de visibilité
Cat. 4	Voir le tableau joint	10	8	
Cat.4 - classées « pistes cyclables »	Voir le tableau joint	10	8	Nouveaux accès interdits

Attention, certaines routes, comme par exemple la RD 9, peuvent, en fonction des sections concernées, être classées route à grande circulation, route de 1^{ère} catégorie, de 2^{ème} catégorie et même de 4^{ème} catégorie.

Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLUi de la Communauté de Communes, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des routes départementales de **1^{ère} et 2^{ème} catégories**, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Pour les constructions à vocation d'habitat, au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic existant sur les routes à grande circulation, la diminution des reculs de 75 à 35 mètres dans le cadre d'une étude de l'article L111-8 du code de l'urbanisme est très fortement déconseillée et accueillera un avis négatif de la Direction des Infrastructures du Département.

Il pourra être dérogé à ces règles de recul dans le règlement du PLUi pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées conformément aux reculs précités, sous condition de :

- ne pas construire ou étendre une construction en deçà de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale,
- de ne pas être situées dans l'emprise d'un emplacement réservé.

Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, moyennant la justification d'une contrainte technique particulière.

En agglomération : dans le cas des routes départementales classées « **pistes cyclables** » les règles de recul de 10 mètres de l'axe pour les habitations et de 8 mètres pour les autres constructions demeurent applicables.

Pour mémoire, est considérée comme étant « **en agglomération** » la partie de la voie comprise entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération. Le reste de la voirie est considéré comme étant « **hors agglomération** ».

ROUTES DEPARTEMENTALES CATEGORIES ACCES ET RECULS_REOLAIS-SUD-GIRONDE-2017.xls

RD	CATEGORIE	DECRET N° 2010-578 DU 31 MAI 2010	LOCALISATION DE LA SECTION DE RD	RECUL HORS AGGLO HABITATIONS	RECUL HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	RECUL EN AGGLOMERATION	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D9	1	route à grande circulation (RGC)	de la RD 9E1 (La Réole) à la RD 1113 (La Réole)	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*			Interdit	Sous conditions
D9E1	1	route à grande circulation (RGC)	de la RD 1113 (La Réole) à la RD 9 (La Réole)	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*			Interdit	Sous conditions
D10	2	route à grande circulation (RGC)	de la limite de la CDC du Sud-Gironde à la limite de la CDC du Bazadais	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*			Interdit	Sous conditions
D672	1	route à grande circulation (RGC)		75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*			Interdit	Sous conditions
D1113	1	route à grande circulation (RGC)	de la limite de la CDC du Sud-Gironde à la RD 9E1 (La Réole) et de la RD 9 (La Réole) à la limite départementale du Lot-et-Garonne	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*			Interdit	Sous conditions
D9	1	en partie en RGC	de l'A62 à la RD 9E1 et de la RD 1113 à la RD670E12 (sections hors RGC)	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D9E1	1	route à grande circulation (RGC)	toute la RD 9E1 est classée RGC sur la CDC	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D668	1		de la RD 670 à la limite de CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D670	1		de la RD 1113 à la limite de la CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D672	1	route à grande circulation (RGC)		35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D1113	1	en partie en RGC	de la RD 9E1 à la RD 9 (section hors RGC)	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D9	2		de la limite de la CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne à la RD670E12 et de l'A62 à la limite de la CDC du Bazadais	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D9E2	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D9E6	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D10	2	route à grande circulation (RGC)	toute la RD 10 est classée RGC sur la CDC	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D12	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D15	2		de la RD 1113 à la RD 670 et de la RD 10 à la RD12	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D16	2		de la RD 668 à la limite de CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D16E2	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D230	2		de la RD 230 E3 (Saint-Michel de Lapujade) à la RD 16 (Monségur)	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D15	3		de la RD 12 à la RD 1113	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D21	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D116	3		de la limite de la CDC du Sud-Gironde à la RD 12	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D224	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D228	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D228E1	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D670E12	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions

ROUTES DEPARTEMENTALES CATEGORIES ACCES ET RECLUS_REOLAIS-SUD-GIRONDE-2017.xls

RD	CATEGORIE	DECRET N° 2010-578 DU 31 MAI 2010	LOCALISATION DE LA SECTION DE RD	RECLU HORS AGGLO HABITATIONS	RECLU HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	RECLU EN AGGLOMERATION	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D9E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D9E5	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D9E6	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D10E9	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D15	4		de la RD 670 à la limite de CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D15E8	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D16	4		de la RD 1113 (Mongauzy) à la RD 668 (Monségur)	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D116	4		de la RD 12 à la limite départementale du Lot-et-Garonne	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D116E5	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D116E6	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D123	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D123E14	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D124	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D124E4	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D124E5	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D125	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D126	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D126E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D126E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D126E4	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D126E5	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D129	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D131	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D131E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D131E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D224E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D224E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D225	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D225E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D226	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D226E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D226E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D226E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D227	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D230	4		de la RD 16 à la RD 230E3 (Saint-Michel de Lapujade)	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D230E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D234	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D668E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D670E8	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D672E3	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D809	Piste Cyclable			10 mètres de l'axe (habitations), 8 mètres de l'axe (autres constructions)			Interdit	Interdit

* La réalisation d'une étude spécifique (article L111-8 du code de l'urbanisme) permet de réduire ce recul de 75 mètres sous conditions. En toutes hypothèses, les reculs hors agglomération devront respecter les dispositions de la délibération du 18 décembre 1991 du Département, déterminés pour chaque catégorie, et en particulier les marges de recul qui s'y appliquent.

Les pages qui suivent sont extraits de la "Charte de paysage du Haut entre-Deux-Mers" :

- Fiches 6.3 – L'identité rurale
- Fiches 6.4 – Les paysages jardins
- Fiches 6.5 – L'arbre



Moellons de pierre et briques pleines



Soutènement en briques pleines



Muret de soutènement en moellons de pierre, tilleul

Le choix des matériaux d'aménagement et du mobilier doit se faire dans le respect des principes proposés dans la fiche précédente (6.3.1) : la sobriété et l'unité notamment, en évitant tout formalisme superflu.

→ La valorisation de l'identité locale et de l'identité des lieux étant une priorité, la préférence sera donnée à l'utilisation de **matériaux naturels** : pierre, terre cuite **principalement**.

Ce choix permet d'inscrire les aménagements dans une continuité esthétique notamment avec l'architecture de pierre.

Dans tous les cas les sols doivent rester sobres, c'est l'architecture qui dans la plupart des cas doit dominer ; c'est pour cette raison que l'on évitera les traitements de surface très colorés, par exemple les enrobés rouges.

→ Lorsque les matériaux naturels s'avèrent coûteux on peut décliner une gamme de solutions qui reste dans la même ligne : **matériaux naturels collés sur béton, béton coloré désactivé, béton de calcaire, béton de chaux, sols stabilisés naturels, etc.**

En ce qui concerne le mobilier, on évitera d'utiliser des modèles urbains rompant avec le caractère rural et le banalisant.

→ La typologie du muret de moellons de pierre ou de mélange pierre / brique pourra être développée comme fil conducteur des aménagements, voire comme élément de reconnaissance dans la communauté de communes.

Inspiré de modèles traditionnels, le muret bas (l = 40, H = 40) pourra répondre à des situations d'aménagement actuelles : délimitation et mise en relation des espaces, transition avec l'architecture, protection des espaces contre la voiture, etc.



Bois, terre cuite, moellons de pierre, herbe



Mur de moellons de pierre, tuiles et briques



Mur restauré (pierre et brique) et claustra de bois



Mur en gabions de pierre



Muret en moellons de pierre pour protéger l'espace public



Muret en moellons de pierre



Muret en moellons et couronnement en pierre



Vestiges de mur : association pierre-brique



Pierres et briques posées sur chant



Pierres et briques posées sur chant



Carreaux de terre cuite et pierre calcaire



Caniveau en pierre calcaire à préserver



Caniveau en pierre calcaire



Béton coloré et pierre calcaire



Pierre calcaire et végétal



Parvis en pierre, espace public en béton coloré et pierre calcaire



Béton coloré et pierre calcaire, caniveau en pierre calcaire



Gravillon blond



Pierre calcaire, béton et pierre



Béton et pierre calcaire



Béton et pierre calcaire



Béton de gravillons désactivé et carreaux de terre cuite



Chemin traditionnel en tuiles concassées



Surface en tuiles concassées et aménagement paysager



Parking en béton de calcaire désactivé



Béton de gravillons désactivé et terre cuite



Entourage d'arbre en pavés de pierre calcaire



Carreaux de terre cuite, béton de gravillons et éclats de terre cuite



Borne en pierre calcaire



Borne-fontaine en pierre calcaire



Borne-signalétique en pierre calcaire



Bornes en pierre calcaire



Bornes en pierre calcaire et emmarchement en bois



Banc en pierre calcaire

Fonder les actions paysagères sur l'identité rurale

☐ Attention à la banalisation

Les modèles actuels d'aménagement et de gestion des espaces verts sont copiés sur des modes d'origine urbaine (jardinières et plantes à massifs, candélabres pour fleurissement aérien...), et orientés par des concours de fleurissement liés à la filière de la production horticole prônant le plus souvent la quantité et la sophistication au détriment de l'identité locale. Ces modes sont en outre extrêmement coûteuses en fournitures et en entretien.

Certaines communes ont néanmoins réalisé un fleurissement intéressant au prix d'un bénévolat exceptionnel. Il faut souligner par exemple le travail de la commune de Coirac.

Nous proposons un certain nombre de principes qui pourront guider les actions dans la communauté de communes pour la gestion des espaces verts, et qui devront bien entendu être appliqués au cas par cas :



→ Respecter et valoriser le paysage local : recommandations générales

→ Travailler sur un ensemble, éviter le ponctuel. Travailler à l'échelle de la ville ou du village, puis à l'échelle des lieux : l'objectif n'est pas "d'embellir" ponctuellement en apportant quelques fleurs dans une jardinière, il s'agit de créer un lieu de qualité dans son ensemble en prenant en considération tous les aspects de son aménagement (les sols, le mobilier, etc) et en recherchant une unité.

→ Ce n'est pas la quantité qui compte ! C'est le résultat d'ensemble, la qualité et la spécificité du paysage local ; trop de fleurs, trop de rajouts peuvent gommer la qualité existante d'un paysage.

→ Attention à la banalisation, aux fleurissements identiques d'une région à l'autre. C'est l'identité locale qui doit guider la recherche de la diversité (il n'y a pas que les annuelles !). On peut s'intéresser aux plantes indigènes, aux vivaces, aux grimpantes, etc. (Voir fiche-conseil "les espaces ornementaux").

Les fiches qui suivent proposent dans un premier temps les espèces indigènes adaptées et utilisables pour les aménagements paysagers, dans un second temps les espèces plus ornementales également adaptées au milieu concerné.

→ Valoriser les caractéristiques du lieu : ses caractéristiques naturelles, son histoire, sa relation avec le paysage, etc.

→ S'inspirer du paysage local traditionnel : la géométrie du paysage cultivé, "la ligne plantée", le jardin ancien, le potager (associant fleurs, légumes, fruitiers), le verger, etc. (voir fiche "vergers et terrasses plantées").

→ La sobriété et la simplicité...

→ Une gestion écologique et différenciée des espaces verts

Il s'agit d'abord de différencier les types d'espaces verts : les espaces ornementaux (ex. : le jardin de la mainie, le square...) et les sites plus rustiques souvent situés en périphérie (talus, accotements, prairies, espaces naturels, etc).

Pour cette deuxième famille de sites, nous proposons une gestion plus naturelle faisant moins appel à l'entretien, aux désherbants, etc.

Cette manière de faire se développe actuellement pour deux raisons :

- les espaces verts tels qu'ils sont aménagés depuis une vingtaine d'années sont très coûteux (fournitures, entretien) ;
- les résultats sont souvent trop sophistiqués, fragiles (voies, dégradations) et en rupture avec l'identité rurale.

Concrètement, nous proposons de développer trois types d'espaces paysagers :

- les espaces ornementaux inspirés de l'identité locale,
- les espaces rustiques : la prairie fleurie,
- les espaces naturels en évolution.

Les stratégies paysagères pour ces trois types d'espaces s'inspirent directement des concepts du "jardin naturel" (référence à la nature) et de la "ligne plantée" (référence au paysage cultivé, au paysage jardiné) tels que nous les avons introduits précédemment.

→ Des espaces naturels en évolution

Il s'agit d'utiliser la dynamique naturelle de végétalisation d'un milieu pour constituer progressivement des bandes boisées, des bosquets, voire des boisements. (Voir fiche conseil "Des espaces naturels en évolution").

→ 6.4.2.1 : UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA CHARMAIE

→ Les espèces indigènes :

L'association végétale de la charmaie se rencontre sur les collines et plateaux de l'Entre-Deux-Mers. Son cortège végétal est composé de :

- Arbres : ✓ *Carpinus betulus* - charme
 ✓ *Quercus robur* - chênes pédonculés
 ✓ *Acer campestre* - érable champêtre

- Vivaces : ✓ *Ranunculus ficaria* - ficaire fausse renoncule
 ✓ *Allium ursinum* - ail des ours

On peut utiliser les plantes vivaces du cortège végétal de la charmaie, en les associant à des variétés et des cultivars ornementaux du même genre (*Ranunculus*, *Allium*), et également à des plantes de genres différents, présentant les mêmes exigences (sol, exposition...) et aux formes et couleurs complémentaires.

Ainsi, on peut obtenir des effets spectaculaires avec des floraisons étalées dans le temps, tout en respectant la référence paysagère de la charmaie.

→ Des associations à caractère ornemental :

Exemples d'associations végétales :

- Utilisation du genre *Allium* comme rappel de la référence paysagère. L'ail d'ornement est placé en premier plan :

- ✓ *Allium christophii*, sym. *Allium albalpiosum* : ail albalpiosum
 Bulbeuse à floraison estivale - fleur violette de 30 cm de large - hauteur : 40 cm.
- ✓ *Allium aflatunense* : ail aflatunense
 Bulbeuse - fleur pourpre - ombelle de 10 cm de large - hauteur : 75 cm.
- ✓ *Allium sphaerocephalon*
 Bulbeuse - fleur bordeaux violacé - ombelle pyramidale - hauteur : 80 cm - floraison plus tardive que les deux précédents.

Tous trois fleurissent de la fin du printemps à l'été.

- On peut les associer avec d'autres plantes vivaces telles que :

- ✓ *Vinca major* - grande pervenche - 
Vinca major 'Variegata' : panachée de blanc - planter à mi-ombre comme couvre-sol.
- ✓ *Euphorbia dulcis* 'Cameleon' - euphorbe dulcis 
 Planter 3 à 5 pieds groupés.
- ✓ *Euphorbia amygdaloides* - euphorbe des bois 
 En second plan - à mi-ombre - 3 à 5 pieds groupés.
- ✓ *Digitalis purpurea* - digitale pourpre 
 Souvent cultivée en bisannuelle - ombre ou soleil.
 Attention, très calcifuge : sur sol calcaire, remplacer par *Digitalis ferruginea*.
 Multiplication par semis au printemps - en second plan.
- ✓ *Hebe brachysiphon* - véronique. 
 Arbuste à feuilles persistantes - en arrière plan.

- Entretien : - Couper les inflorescences fanées ; cependant, les ombelles séchées des grandes espèces d'allium sont décoratives en hiver.
- Circonscrire le système racinaire traçant d'*Euphorbia amygdaloides* en limitant le massif avec des bordures profondes.



Ficaria fausse renoncule



Allium christophii



Grande pervenche



Allium sphaerocephalon



Pervenche panachée



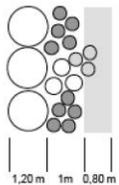
Digitale pourpre



Véronique



Euphorbe des bois

EXEMPLE DE SEQUENCE DE PLANTATION
VUE EN PLAN - échelle 1/100ème

← REGARD

→ 6.4.2.2 : UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA CHÊNAIE

→ Les espèces indigènes :

Association classique des collines, son cortège végétal est constitué de :

- Arbre : ✓ *Quercus pubescens* - chêne
- Arbustes : ✓ *Ligustrum vulgare* - troène d'Europe
 ✓ *Cornus sanguinea* - cornouiller sanguin
 ✓ *Viburnum lantana* - viome cotonneuse.

On peut, par exemple, utiliser cette association pour créer des massifs arbustifs, en exploitant le cornouiller pour la couleur de ses rameaux en hiver, mais également pour sa floraison.

→ Des associations à caractère ornemental :

Exemples d'associations végétales :

- Utilisation des genres *Ligustrum*, *Cornus* et *Viburnum* comme rappel de la référence paysagère :

- En arrière plan : ✓ *Viburnum lantana* - viome cotonneuse
 ✓ *Ligustrum vulgare* : troène d'Europe.

On peut éventuellement utiliser plusieurs espèces différentes de viomes pour leur floraison, leurs baies et leur couleur automnale (*Viburnum opulus* - viome olier, *Viburnum plicatum*)

- En second plan : ✓ *Cornus sanguinea* - cornouiller sanguin

Espèces associées :

- ✓ *Cornus alba* - cornouiller blanc, dont le feuillage devient souvent rouge ou orange à l'automne. Corymbes de fleurs étoilées blanc crème à la fin du printemps et en début d'été, suivies de fruits blancs teintés de bleu.
- ✓ *Cornus alba* 'Sibirica' : rameaux rouge vif
- ✓ *Cornus florida* : cornouiller à fleurs : arbuste ou petit arbre.
- ✓ *Cornus kousa* : arbre ou arbuste
- ✓ *Cornus stolonifera* 'Flaviramea' : rameaux jaune vif. En hiver, bel effet de contraste avec *Cornus alba* 'Sibirica'

Cornus sanguinea, *Cornus alba* et *Cornus stolonifera* peuvent être laissés en port libre ou rabattu en fin d'hiver jusqu'à deux bourgeons et paillés avec des matières organiques pour favoriser l'émission de nouvelles pousses fortes et colorées (voir croquis).

- On peut ajouter à cette association quelques vivaces pour apporter de la souplesse au massif :

- ✓ *Angelica archangelica* - angélique : utiliser ponctuellement, en groupe, en second plan (hauteur 1,50 m)
- ✓ *Alchemilla mollis* - alchemille mollis : en premier plan - plante couvre-sol formant une touffe - mi-ombre - en été, fleur jaune verdâtre vif.

- On peut ajouter des touches de couleur rouge qui contrasteront en été avec les vivaces et les cornouillers :

- ✓ *Cosmos atrosanguineus* (sym. : *Bideus atrosanguinea*) - cosmos rouge à odeur de chocolat. N'est pas rustique sous notre climat : cultiver en annuelle.
 Dans les endroits assez chauds, les tubercules peuvent supporter l'hiver avec un paillis protecteur.



Viome cotonneuse



Cornouiller sanguin



Cornouiller 'Flaviramea'



Cornouiller à fleurs



Cornouiller 'Sibirica'



Alchemille

→ 6.4.2.3: UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA PELOUSE SÈCHE

Cette association végétale se rencontre sur les coteaux thermophiles calcaires : elle illustre l'influence méditerranéenne qui s'avance jusque dans l'Entre-Deux-Mers.

Elle est caractérisée par :

- arbres : ✓ *Quercus ilex* - chêne vert
✓ *Quercus suber* - chêne liège
- arbustes : ✓ *Juniperus communis* - genévrier commun
✓ *Rosa canina* - églantier
- vivaces : ✓ *Himantoglossum lurcinum* - orchis à odeur de bouc
✓ *Amacaptis pyramidalis* - orchis pyramidal
✓ *Ophrys sphegodes* - ophrys araignée.

Genévrier et églantier peuvent être utilisés pour créer des lignes ou des massifs arbustifs.

Dans le genre *Rosa*, on peut exploiter les espèces ornementales suivantes :

- ✓ *Rosa eglanteria* : églantier odorant
- ✓ *Rosa glauca* (sym. *Rosa rubrifolia*).



Rosa canina



Rosa glauca

→ 6.4.2.4: UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DES VIGNES

→ Les espèces indigènes :

Cette association végétale est composée essentiellement de vivaces qui poussent entre les rangs de vigne, et de la vigne elle-même :

Liane : ✓ *Vitis vinifera* : vigne vraie

- Vivaces : ✓ *Tulipa sylvestris* - tulipe sauvage
✓ *Tulipa praecox* - tulip précoce
✓ *Tulipa agenensis* - tulipe œil de soleil
✓ *Calendula arvensis* - souci des jardins
✓ *Muscari neglectum* - muscari en grappes.

On peut utiliser la vigne vraie dans des aménagements paysagers, un treillage, une pergola. Il existe un cultivar pourpre qui peut être utilisé en mélange ou en alternance avec *Vitis vinifera* : *Vitis vinifera* 'Purpurea'.

→ Des associations à caractère ornemental :

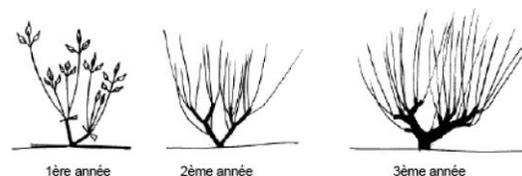
Salix viminalis - saule osier, dont les jeunes pousses étaient utilisées comme lien : on retrouve encore des saules osier à proximité de parcelles de vigne. Comme pour les cornouillers, les saules peuvent être utilisés pour la couleur de leurs jeunes pousses.

Salix alba vitellina a des pousses orangées qui contrastent avec les pousses jaunes de *salix viminalis*.

Les vivaces spontanées peuvent être remplacées par des espèces ornementales proches :

- ✓ *Calendula officinalis* - souci des jardins, annuelle qui possède de nombreux cultivars.
- ✓ *Anemone pavarina* - anémone des jardins tubéreuse.
- ✓ *Muscari racemosum* - muscari neglectum : l'espèce ornementale est la même que la spontanée.

On peut utiliser ces vivaces en mélange avec des plantes de jardin, autour des tulipes ornementales rouges ou jaunes qui symbolisent la référence paysagère des vignes.



Modèle de taille de *salix*, cornus, et en général des arbustes à floraison automnale ou estivale : Rabattre à deux bourgeons ou "yeux" en février-mars, avec éventuellement un petit nettoyage des fleurs fanées après la floraison.

→ 6.4.2.4 : UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DES VIGNES (suite)

Exemples d'associations pour des fleurissements annuels et vivaces

- Tulipes rouge en mélange avec :
 - ✓ Myosotis 'Compini' - myosotis bleu nain
 - ✓ Anthineus cerefolium - cerfeuil
 - ✓ Verbena banariensis (sym. Verbena patagonica) - verveine patagonica
 - ✓ Salvia coccinea - sauge
 - ✓ Petunia 'Dynastie' blanc
 - ✓ Anémone pavonina - anémone des jardins
 - ✓ Muscari racemosum.



Sauge coccinea



Muscari

- Tulipes jaunes en mélange avec :

- ✓ Anthriscus cerefolium : cerfeuil
- ✓ Dahlia 'Llandaff of Bishop' - dahlia rouge
- ✓ Dahlia 'München' - dahlia jaune
- ✓ Dahlia 'Roma' - dahlia jaune (par exemple)
- ✓ Calendula officinalis - souci
- ✓ Cosmos atrosanguineus - cosmos chocolat
- ✓ Cosmos 'Qis' blanc
- ✓ Salvia farinacea 'Alba' - sauge blanche



Cerfeuil



Souci

Remarques :

- Préférer les dahlias à fleur simple ou à collerette qui s'accordent mieux aux jardins "naturels". Les dahlias sont des plantes vivaces à racines tubéreuses. Les tubercules doivent être arrachés avant les premières gelées et entreposés à l'abri pour être replantés au printemps, après avoir divisé les souches pour que les plantes conservent leur vigueur (pour les formes horticoles).



Dahlia



Cosmos

- Les cosmos atrosanguineus sont semi-rustiques : leurs tubercules peuvent supporter l'hiver avec un paillis protecteur.

Les cosmos 'Qis' sont des annuelles : leur multiplication se fait par semis au printemps, de même pour le cerfeuil.

- La verveine patagonica est une vivace qui peut être laissée en place, tout comme le muscari.

- Sage, pétunia, myosotis et souci sont cultivés en annuels.

- Les bulbes des tulipes sont mis en place à l'automne.

- Des graminées (panicum, Equisetum...) peuvent être intégrées aux massifs en taches parmi les fleurs : elles aèrent le massif et y apportent du mouvement. Vivaces, elles restent d'une année sur l'autre (rabattre début mars).



Verveine patagonica



Anémone des jardins

- Les pensées (Viola comuta), de couleur unie de préférence, peuvent entrer dans la composition de ces mélanges en jouant avec les couleurs : canaux ou contraste.

- Des pâquerettes (Bellis perennis) vivaces peuvent remplacer l'une ou l'autre plante de façon aléatoire : si elles viennent spontanément, les garder !

→ 6.4.2.5 : UTILISATION DE LA RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DU JARDIN POTAGER

Les plantes habituellement cultivées pour la production alimentaire dans les jardins potagers présentent bien souvent des qualités décoratives, et peuvent être utilisées dans les massifs.



Plante	Intérêt	Utilisation
Artichaut, cardon	Feuilles gris argenté, gros capitules bleu violacé	En ligne ou isolé dans un massif
Bette (pointe) rouge	Feuillage vert sombre nervures et cotes rouge	En petites taches parmi les fleurs
Céleri, Céleri-rave	Feuillage	Pour feuillage dans les bordures de fleurs
Chicorée rouge	Feuillage	Bordures
Ciboulette	Feuilles et fleurs	Bordures, en ligne
Cerfeuil	Feuillage fin et plumeux, ombelles de fleurs blanches	En mélange parmi les fleurs
Fenouil	Feuilles très divisées, ombelles blanches	En mélange parmi les fleurs
Choux	Feuilles	En mélange parmi les fleurs
Haricots d'Espagne ou 'Purple Padded climbing'	Pour leurs fleurs aux couleurs vives et leurs gousses qui peuvent être colorées selon les cultivars	Plante volubile à faire grimper
Laurier-sauce	Feuillage persistant	Abrité et exposé au sud, il peut former un arbre (libre ou taillé)
Menthe	Feuilles	Bordure ou mélange
Origan, marjolaine	Feuilles, surtout origan à feuilles dorées	En mélange dans les massifs à fleurs
Romarin	Feuilles persistantes gris-vert. Fleurs plus ou moins selon les cultivars	Isolées dans les massifs ou en ligne comme toile de fond. En haie
Sauge	Feuilles et fleurs. Existence de variétés à feuilles pourpres très décoratives	En mélange
Thym	Tapissant	Bordures
Capucine	Tapissantes ou grimpantes. Fleurs	En couvre-sol ou associées aux haricots

- La prairie peut occuper les espaces résiduels ou de transition, les surfaces plus importantes où l'entretien doit rester facile.
Elle remplace les pelouses trop uniformes et d'entretien plus contraignant.
En la tondant partiellement, on peut créer des sentiers qui la traversent, y cheminer, différents d'une année sur l'autre.



• Prairie à floraison printanière

Laisser sans tondre à partir d'avril, faucher après la floraison en début d'été, ou en fin d'été si une floraison estivale y est associée.

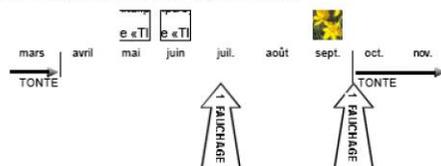
Après la tonte de début d'été, laisser monter en fleur une deuxième floraison.

Tondre ensuite une fois par mois jusqu'au printemps suivant.

Tulipe et muscari font partie des plantes à floraison printanière qui peuvent être favorisés par ce genre d'entretien.



PRINCIPE DE GESTION SUR UNE ANNEE - floraison printanière



• Prairie à floraison estivale

Tondre jusqu'au milieu du printemps puis laisser les fleurs venir en graine et les bulbes faner avant de faucher, en début d'automne ou fin d'été.

Tondre ensuite une fois par mois.

Outre les fleurs spontanées qui vont se ressemer naturellement, on peut rajouter :

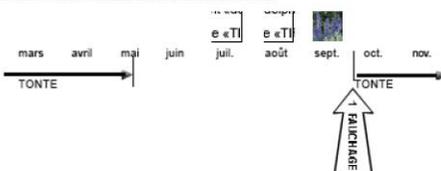
- ✓ Delphinium
- ✓ Phacélies bleues
- ✓ Luzernes pourpres.

Autre association possible pour une "fausse" prairie :

- ✓ Lupins bleus
- ✓ Cerfeuil



PRINCIPE DE GESTION SUR UNE ANNEE - floraison estivale



- Il s'agit de laisser s'exprimer la dynamique naturelle de la végétation et du milieu concerné, d'utiliser le potentiel "spontané" de végétalisation d'un site. Un espace (ou une partie d'un espace) pourra ainsi évoluer d'un état ouvert à un état arbustif puis arborescent.
Ce processus peut s'utiliser pour créer des bandes boisées, des bosquets, voire des boisements. Ce peut être une solution pour le pré-verdissement d'espaces en attente ou en devenir, par exemple d'urbanisation future. Ces espaces devront faire l'objet d'un suivi adapté sur la base d'un plan de gestion. Le CAUE pourra effectuer une assistance-conseil auprès des communes qui souhaitent s'engager dans ce type de procédure paysagère.

Principe :

Trois stades de croissance paysagères

Schématiquement, ces stades successifs peuvent être représentés comme suit ; ils possèdent chacun son intérêt paysager et pourront donner lieu à des interventions humaines d'accompagnement afin "d'orienter la nature" au regard des objectifs poursuivis :

Phase I : installation d'une végétation dite "pionnière" (2 à 5 premières années)

- Végétation constituée d'espèces peu exigeantes ou adaptées à certains facteurs du milieu très marqués, comme la sécheresse, l'excès d'humidité, l'ensoleillement, la faible disponibilité du sol en nutriments...

- Strates herbacées dominantes, constituées de graminées (strate basse) et d'espèces ligneuses formant rapidement des arbrisseaux (strate herbacée haute : inférieure à 2 mètres).

- Espèces annuelles dominantes.

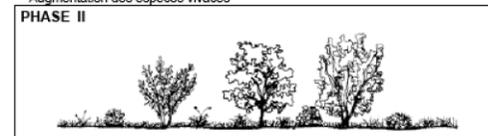


Phase II : développement d'une végétation arborescente (plus de 5 - 10 ans)

- Augmentation de la richesse spécifique (augmentation du nombre d'espèces)

- Développement des strates arbustives et arborescentes et "fermeture visuelle" de l'espace (ex. : troène, cornouiller, viome lantana...)

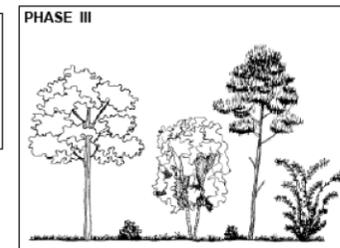
- Augmentation des espèces vivaces



Phase III : stade "mature" (plus de 15 - 20 ans)

Il s'agit d'un état d'équilibre sur le plan floristique, se traduisant en particulier par la présence d'une strate arborescente constituée d'arbres de haut jet et de cèpées (saules, frêne, chêne, charme...): masse boisée.

- Disparition des espèces pionnières, par exemple de plein soleil.



Accompagner la nature : interventions minimalistes d'entretien ou de conduite de végétalisation

La vitesse de colonisation d'évolution vers ces différents stades est très variable et fonction des potentialités de départ du milieu, comme par exemple la nature des sols, la présence de réservoirs floristiques à proximité qui servent de point de départ à la dissémination des espèces... On peut espérer atteindre un stade de type III dans un délai de 15-20 ans.

Par ailleurs, ce parti pris de "laisser faire" la dynamique naturelle constitue une solution qui à la fois minimise les coûts d'intervention, tout en garantissant un succès optimal de végétalisation, pour peu que l'on accepte de différer dans le temps l'effet paysager escompté.

A tout instant, on peut se réserver la possibilité d'intervenir et d'orienter dans une certaine mesure cette dynamique par des semis complémentaires d'espèces rustiques pour pallier les insuffisances de végétalisation, par une fertilisation ou par une coupe sélective favorisant le développement de certaines essences.

→ 6.5.2.1 : RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA CHARMAIE



Charmie



Érable champêtre

Essences indigènes :

- ✓ Carpinus betulus - charme
- ✓ Quercus robur - chêne pédonculé
- ✓ Acer campestre - érable champêtre

Ces essences constituent la strate arborée de la charmaie et peuvent être utilisées autrement qu'en peuplement forestier.

• Le charme peut s'utiliser en arrière-plan, en port libre ou taillé en charmille. Il peut également être utilisé en arbre d'alignement de part et d'autre d'un chemin ou d'une allée.

Carpinus betulus 'Fastigiata' - charme fastigié, ou Carpinus betulus 'Frans Fountain' - charme pyramidal, sont des variétés ornementales aux formes naturellement structurées qui s'adaptent bien aux aménagements des espaces publics, en isolé, dans les massifs ou en alignement.



Charmille

→ 6.5.2.2 : RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA CHÉNAIE



Chêne pédonculé pyramidal

Essences indigènes :

- ✓ Quercus pubescens - chêne pubescent (espèce essentiellement forestière)
- ✓ Quercus robur - chêne pédonculé

• Le chêne pédonculé se retrouve sous forme de haie ou en arbre isolé.

Quercus robur f. fastigiata - chêne pédonculé pyramidal, est une variété au port dressé, en colonne, qui permet de créer des alignements remarquables.



Chêne pédonculé

→ 6.5.2.3 : RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA PELOUSE SÈCHE



Chêne vert

Essences indigènes :

- ✓ Quercus ilex - chêne vert
- ✓ Quercus suber - chêne liège

Ces essences méditerranéennes vont surtout être utilisées en sujets isolés.

L'influence méditerranéenne peut être marquée par l'utilisation d'espèces très typées telles que :

- Pinus pinea - pin parasol ou pin franc (autrefois arbre symbolique des domaines protestants), qui constitue un arbre repère très fort ; il peut être planté en isolé sur un point haut ou en alignement pour marquer des axes forts.
- Cupressus sempervirens - cyprès de Provence, à la silhouette caractéristique, peut également souligner des directions, ou être associé à des plantations ornementales dans les massifs.
- Cercis siliquastrum - arbre de Judée. Caractéristique également des coteaux thermophiles, cette essence introduite dans les jardins se ressème aujourd'hui naturellement. En alignement ou isolé, la floraison de l'arbre est spectaculaire. Il a une forte connotation méditerranéenne.



Chêne liège



Cyprès de Provence fastigié



Arbre de Judée

→ 6.5.2.4 : RÉFÉRENCE PAYSAGÈRE DE LA VIGNE



Faux acacia doré



Cèdre de l'Atlas



Pin parasol

Les essences associées à cette référence sont des arbres dont la culture est liée directement à la vigne, ou indirectement au travers des parcs d'agrément des propriétés viticoles.

• Associés à la vigne :

✓ *Robinia pseudoacacia* - robinier faux acacia ou acacia, est cultivé pour son bois très dur qui sert à la fabrication de piquets de vigne. Ses grappes de fleurs parfumées blanches sont très abondantes à la fin du printemps.

✓ *Robinia pseudoacacia* 'Frisia' - faux acacia doré, a un très beau feuillage jaune d'or quand il est jeune et jaune orangé en automne. Il peut être utilisé groupé, sous forme de bosquet par exemple, pour créer un fond sur lequel se détachent les autres végétaux aux feuillages plus foncés.

✓ *Robinia x ambigua* 'Decaisneana' a des grappes de fleurs rose clair, et peut être utilisé en alignement.

✓ *Robinia x Casque Rouge* a des grappes rouge violacé. Sa floraison se poursuit durant l'été par des grappes disséminées.

- Arbres de parcs :
- ✓ *Cedrus atlantica* - cèdre de l'Atlas
 - ✓ *Cedrus atlantica* 'Glauca' - cèdre bleu de l'Atlas
- mais aussi :
- ✓ *Cedrus deodora* - cèdre de l'Himalaya
 - ✓ *Cedrus libani* - cèdre du Liban

Le cèdre est l'arbre de parc par excellence. Sa silhouette caractéristique se découpe nettement et c'est un repère très fort dans le paysage.

C'est un arbre de grande taille (25 - 30 m) qui nécessite un site d'une certaine échelle, qu'on le plante isolé ou en alignement.

✓ *Pinus pinea* - pin franc ou parasol, est également caractéristique des propriétés viticoles : symbole de bienvenue à l'entrée des demeures.

→ 6.5.2.5 : RÉFÉRENCES PAYSAGÈRES DE LA VALLÉE



Frêne commun



Frêne à fleurs



Liquidambar



Cyprés chauve



Saufe tortueux



Bouleau pubescent



Chêne des marais



Saufe pleureur

• Les essences indigènes :

Ces espèces se développent dans la vallée et composent les ripisylves (bois des berges), des fossés et des cours d'eau. L'aménagement de sites en milieux humides doit être l'occasion de réimplanter ces essences.

Ces aménagements paysagers peuvent également utiliser des essences ornementales adaptées aux milieux humides. Éviter d'utiliser des essences à connotation trop urbaine, telles que le tilleul par exemple.

- ✓ *Alnus glutinosa* Aune glutineux
- ✓ *Salix alba* Saule blanc
- ✓ *Salix atrocinerea* Saule roux, saule à feuille d'olivier
- ✓ *Salix caprea* Saule marsault
- ✓ *Salix cinerea* Saule cendré, saule gris
- ✓ *Salix purpurea* Saule pourpre
- ✓ *Salix viminalis* Saule des vanniers
- ✓ *Fraxinus excelsior* Frêne commun
- ✓ *Betula pubescens* Bouleau pubescent

• Essences introduites adaptées au milieu humides :

- ✓ *Salix alba* 'Sericea' - Saule blanc
- ✓ *Salix repens* 'Argentea' - Saule argenté
- ✓ *Salix repens* 'Voorthuizen'
- ✓ *Salix rosmarinifolia* - Saule romarin
- ✓ *Salix babylonica* - Saule pleureur, s'adapte même aux sols marécageux. Planté en ligne dans des sites ouverts (en fond d'aménagement ou en alignement le long d'une allée), il permet de créer des paysages remarquables.
- ✓ *Salix matsudana* 'Tortuosa' - Saule tortueux, arbre à croissance rapide, aux rameaux tordus.
- ✓ *Fraxinus angustifolia* et *Fraxinus oxycarpa* 'Flame'
- ✓ *Fraxinus excelsior* 'Aurea' - Frêne doré, très beau frêne aux rameaux et aux feuilles jaunes.
- ✓ *Fraxinus excelsior* 'Monophylla'
- ✓ *Fraxinus ornus* - Frêne à fleurs
- ✓ *Populus alba* 'Nivea' - Peuplier blanc de Hollande, beau feuillage blanc argenté, virant au jaune à l'automne.
- ✓ *Quercus palustris* - chêne des marais dont les feuilles deviennent rouge écarlate en automne.
- ✓ *Liquidambar* - Copalme
- ✓ *Taxodium distichum* - Cyprés chauve, s'adapte même aux sols marécageux (des pneumatophores apparaissent alors sur les racines). C'est un conifère à feuillage caduque (feuilles brun intense en fin d'automne), remarquable.



Pommier Everest



Poirier d'ornement



Merisier des oiseaux



Cesier à fleurs Kansan

→ Le verger est une valeur paysagère forte du Haut-Entre-Deux-Mers. On peut l'utiliser en alignement ou en mail pour reprendre la thématique de la ligne plantée, ou en isolé comme arbre repère.

→ Les espèces fruitières :

- ✓ *Juglans regia* - noyer commun. Planté en verger, ou en isolé à la croisée des chemins, dans les collines ou les vallées. Essence facile, très rustique, mais craint l'humidité.
- ✓ *Prunus domestica* - prunier. Le prunier est un des arbres fruitiers les plus rustiques. Assez indifférent au sol, il est très représentatif de l'Entre-Deux-Mers.
- ✓ *Malus communis* - pommier. Rustique, assez indifférent au sol.
- ✓ *Prunus cerasus* - cerisier.

Prunier, pommier et cerisier sont des espèces faciles. Plantés en ligne, leur floraison est spectaculaire.

On ajoutera à cette liste le tilleul, utilisé traditionnellement en isolé près des maisons ou en alignement dans les villages, principalement :

- ✓ *Tilia cordata* - tilleul des bois ou tilleul à petites fleurs
- ✓ *Tilia X encholora*
- ✓ *Tilia platyphyllos* - tilleul à grandes feuilles

→ Les espèces stériles :

Habituellement, c'est le prunier à fleurs (*Prunus pissardii*) qui est utilisé en alignement dans la plupart des communes. Cette utilisation systématique conduit à la banalisation des espaces publics. Il existe pourtant de nombreuses espèces de fruitiers à fleurs dont la floraison est tout aussi spectaculaire et qui permettent de varier formes et couleurs.

□ Poiriers d'ornement

- ✓ *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' - poirier d'ornement. Floraison blanche en avril, feuillage rouge à l'automne.
- ✓ *Pyrus nivalis* - poirier d'ornement. Petit arbre très beau en avril - feuillage argenté - petits fruits jaunes - fleurs blanches en même temps que les feuilles.
- ✓ *Pyrus communis* 'Beach Hill' - Poirier à fleurs au port pyramidal étroit - feuillage jaune orangé à l'automne.

□ Merisier

- ✓ *Prunus avium* - merisier des oiseaux. Ecorce à bandes rouge, fleurs blanches.

□ Cerisiers à fleurs

- ✓ *Prunus myrobolana* - prunier sauvage, petits fruits.
- ✓ *Prunus padus* - cerisier à grappes
- ✓ *Prunus serrulata* - cerisier du Tibet
- ✓ *Prunus serrulata* 'Kansan' - cerisier à fleurs Kansan.

□ Pommiers à fleurs

- ✓ *Malus aldenhamensis* - pommier pourpre. Fleurs simples rouge, port étalé semi-pleureur.
- ✓ *Malus Evereste* 'Perpetue' - pommier Everest. Boutons rouge et fleurs blanches abondantes. Fruits rouge orange. Espèce très résistante.
- ✓ *Malus 'Profusion'* - pommier profusion. Fleurs simples rouge pourpre.
- ✓ *Malus tschonoskii* - pommier pyramidal port étroit pyramidal. Fleurs blanches, fruits jaunes teintés de rouge pourpre. Très belles couleurs automnales orangées.
- ✓ *Malus 'Echtermeyer'* - pommier pleureur. Fleurs rouge.

Ces variétés sont citées à titre indicatif, il en existe d'autres. Les fruitiers peuvent être utilisés en arbre isolé ou dans les massifs, en alignement ou en mail. Leur floraison, leur couleur automnale, la texture de leur feuillage, doivent jouer avec les couleurs et ambiances des plantations qu'ils accompagnent. Le Verger, habituellement planté à l'interface entre les jardins et les terres agricoles, peut être utilisé, par exemple, en entrée de ville.

Associée aux prairies fleuries dans les zones de transition, la ligne d'arbres fruitiers trouve également sa place.

La taille radicale : un massacre qui coûte cher ! ☐ La taille radicale : un massacre qui coûte cher !



Les arbres sont fréquemment victimes d'une taille radicale et barbare qui défigure le paysage. Ces tailles sont une **amputation** qui détruit l'arbre, ses conséquences sont irréversibles :

✓ L'arbre est fragilisé : la taille radicale crée des plaies très importantes qui ouvrent la porte aux pourritures, aux maladies, à l'eau, aux insectes et aux champignons

⇒ son espérance de vie est très fortement diminuée.

✓ L'arbre devient un poteau pitoyable : il perd son intérêt paysager et esthétique.

✓ L'arbre devient dangereux

✓ L'arbre perd sa valeur : en termes économiques, les tailles radicales détruisent un patrimoine souvent de valeur et accélèrent la nécessité de son remplacement.

☐ L'arbre, en règle générale, n'a pas besoin d'être taillé

En dehors de la taille de formation ou de cas particuliers (contraintes de proximité, sécurité...), l'arbre ne doit pas être taillé : **l'arbre n'est pas comme la vigne !**

Les problèmes de taille excessive sont souvent liés à de mauvais choix au moment de la plantation (proximité de fils aériens, de façades, etc) :

→ Bien choisir l'emplacement de l'arbre pour éviter les problèmes ultérieurs

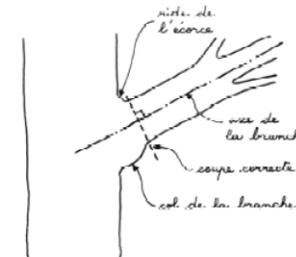
→ Bien choisir l'espèce au regard des contraintes environnantes, penser au volume de l'arbre adulte.



☐ 6 conseils

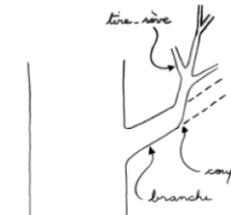
Dans certains cas, l'arbre peut faire l'objet d'une taille respectueuse ; la taille d'éclaircie permet notamment d'alléger la couronne pour réduire la prise au vent. Il s'agira alors d'appliquer les principes suivants :

- Faire un **diagnostic pour chaque arbre** afin de déterminer s'il est opportun d'intervenir et de définir les interventions et leurs limites (on ne taille pas pour tailler... ou par habitude...).
- **Périodes de taille**
 - Ne jamais tailler pendant les périodes de montée ou de descente de sève (début du printemps et septembre/octobre).
 - Tailler en période hivernale ou dans certains cas de mai à août (taille en vert) pour que l'arbre réagisse rapidement à la taille (cicatrisation).
- **Diamètre**
 - La coupe ne doit jamais être supérieure à une section de 6 cm de diamètre ; au-delà, le bourrelet cicatriciel se forme difficilement.
- Une coupe **perpendiculaire à l'axe de la branche**, à partir de la limite de la ride de l'écorce facilite la cicatrisation.



→ Tire-sève

La coupe d'une branche doit se faire en conservant un tire-sève (ramification) afin de permettre à la branche de continuer sa croissance et de cicatriser.



→ Désinfection des outils

Enfin, il est conseillé de confier les interventions sur le patrimoine arboré à des entreprises spécialisées.