DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CUSSAC-FORT-MEDOC

POS approuvé par D.C.M. du 16/10/2001

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/02/2016

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 27/06/2017

Dossier soumis à Enquête publique du 8/01/2018 au 12/02/2018

PLU approuvé par D.C.M. du 11/07/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT ECRIT

sarl METROPOLIS,
atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33 130 BEGLES

BIOTOPE
agence Sud-Ouest

2 boulevard J-J Bosc

33 130 BEGLES

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES 5

I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN 7

II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER 9

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 11

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 37

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 50

V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 61

VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 70

VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 82

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 87

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 89

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 101

IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 103

X) DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NL 113

5. ANNEXE AU REGLEMENT 119

I) LISTE INDICATIVE DES PLANTES 121

1. DISPOSITIONS GENERALES

I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

1) LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UX

2) LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU
- Chapitre VII. : Zone 2AU

3) LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone A

4) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone N
- Chapitre X : Zone NL

5) IL DETERMINE EGALEMENT :

a) Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

b) Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

c) Le patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des Unités Départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP). Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA couvre la structure ancienne du bourg de Cussac, de Cussac Le Vieux et de certains hameaux anciens qui ont été phagocytés par l'urbanisation plus contemporaine. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. On y trouve également quelques sièges d'exploitation. Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

La zone UA comprend un secteur UAp dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac-le-Vieux s'imposent. Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A2 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone UA du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination forestière,

1.3 - Sous-destination de commerce de gros,

1.4 - Sous-destination d'industrie, d'entrepôt.

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain et après l'obtention d'un permis de construire

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.12 - L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nouvelles nuisances supplémentaires ou n'accentue les nuisances existantes par rapport aux constructions à usage d'habitation.

1.13 - Les constructions à destination de commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, sous réserve que leur implantation ne crée pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1.15 - Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

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

2.2 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

2.3 - Toutefois dans le cas d'un recul entre l'alignement et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de hauteur définie aux alinéas 2.46 à 2.50 devra être réalisée à l'alignement.

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

2.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.7 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.1 à 2.6).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.8 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

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

2.10 - Aucune nouvelle construction, aucune piscine, aucune annexe ne seront implantées à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des essences locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

2.11 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

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

2.14 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.8 à 2.13).

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

2.15 – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.16 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

Hauteur des constructions

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

2.17 – Quelle que soit la bande d'implantation, la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer,

2.18 – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2.19 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.20 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

2.21 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.17 à 2.20).

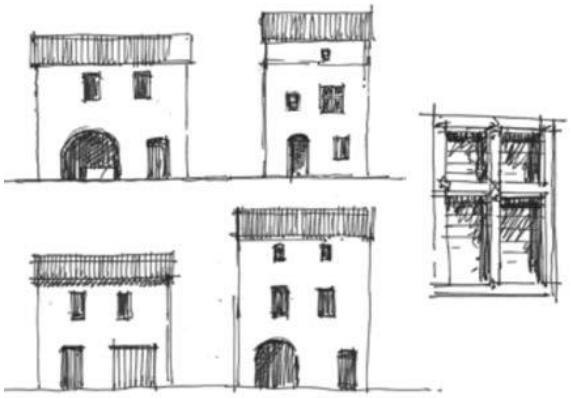
Caractéristiques architecturales

2.22 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

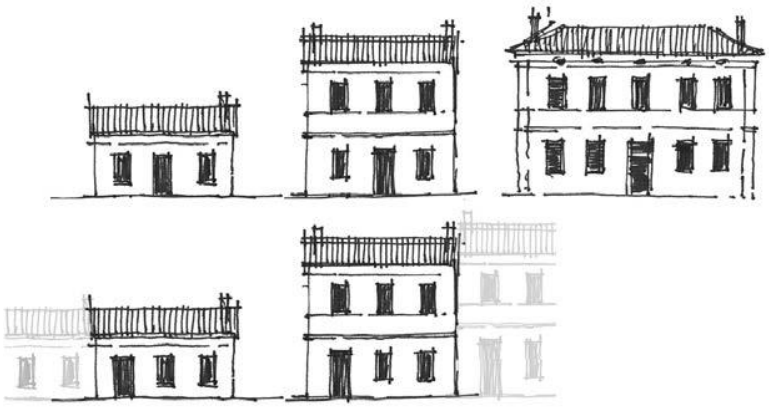
2.23 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la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

2.24 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Edifices datant d'avant l'époque classique : les façades sont dominées par les pleins. Les percements sont de dimensions limitées.



Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique : les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.



2.25 - Les nouvelles constructions doivent :

- Soit s'inspirer des typologies architecturales traditionnelles présentes sur le territoire et décrites au 2.24,
- Soit avoir un vocabulaire contemporain assumé et qualitatif.

2.26 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

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

2.27 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.22 à 2.26).

Volumétrie et aspect général

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

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

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

2.30 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

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

2.32 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.28 à 2.31).

Toitures

2.33 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

2.35 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles

depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

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

2.37 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.33 à 2.36).

Epidermes

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

2.39 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale (avec couvre joint).
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

2.40 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.38 à 2.39).

Menuiseries et signalétique

2.41 - L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, volets roulants, menuiseries, clôture et bandeaux.… sur les bâtiments anciens (construction en pierre ou datant d'avant 1950).

2.42 - Les couleurs vives sont interdites.

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

2.44 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisés.

2.45 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.41 à 2.44).

Clôtures

2.46 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.47 - La clôture sur voies doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois ou surmonté d'une partie en ferronneries doubles de plaques.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

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

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

2.49 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

2.50 - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Cas particuliers

2.51 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.52 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.53 - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie du terrain. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti.

2.54 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

2.55 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

2.56 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

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

2.58 - Les clôtures doivent être composées de végétaux pris dans la liste en annexe du présent règlement afin de reconstituer des continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

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

Stationnement

2.60 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.61 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

A partir d'une surface de plancher supérieure à 150 m², il devra être créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

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

Sans objet

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.1 à 3.5).

Accès

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.9 – Les bandes d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdites.

3.10 - Un chemin d'accès privé de plus de 25 mètres de profondeur desservant plus de 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

Desserte par les réseaux

3.11 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.12 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.13 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.11 à 3.12).

Eau potable

3.14 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.15 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.17 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

- ***Eaux pluviales***

3.18 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain du projet.

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

3.19 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, …) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Autres réseaux

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

3.21 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.22 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.23 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.24 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Déchets ménagers

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

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

La zone UB couvre une large partie des bourgs de Cussac et de Cussac Le vieux. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Cette zone peut également comporter ponctuellement des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. On y trouve également des sièges d'exploitation.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des règles nécessairement moins rigoureuses qu'en zone UA, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

La zone UB comprend un secteur UBp dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac Le Vieux s'imposent. **Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A2 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone UB du PLU.**

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination forestière,

1.3 - Sous-destination de commerce de gros,

1.4 - Sous-destination d'industrie, d'entrepôt.

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire.

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.12 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nouvelles nuisances supplémentaires ou n'accentue les nuisances existantes par rapport aux constructions à usage d'habitation.

1.13 - Les constructions à destination de commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, sous réserve que leur implantation ne crée pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1.15 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

1.16 - Dans le secteur repéré aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 30 %de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous :

Cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.
- Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant donnant sur l'espace public.

2.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

2.5 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.7 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.1 à 2.6).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.8 - Dans la bande A (20 mètres) :

Sur la première bande de constructibilité de 20 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (bande A), les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi-continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 2.44 à 2.48 devra être réalisée.

Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des essences locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

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

2.9 - **Dans la bande B (au-delà de 20 mètres)** :

Au-delà de 20 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage agricole, qui peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

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

Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des espaces locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

2.10 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.8 à 2.9).

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

2.11 – **Dans la bande A et dans la bande B**, la distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.12 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

2.13 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %, à l'exception des constructions à usage agricole existantes où l'emprise maximale sera de 70%.

Hauteur des constructions

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

2.14 – Quelle que soit la bande d'implantation, la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer,

2.15 – Dans la bande A, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

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

2.17 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.18 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.14 à 2.17).

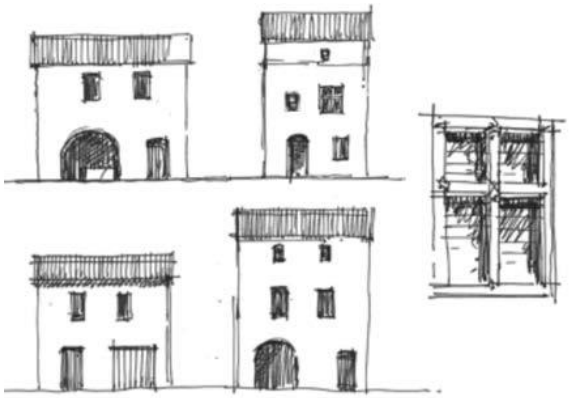
Caractéristiques architecturales

2.19 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

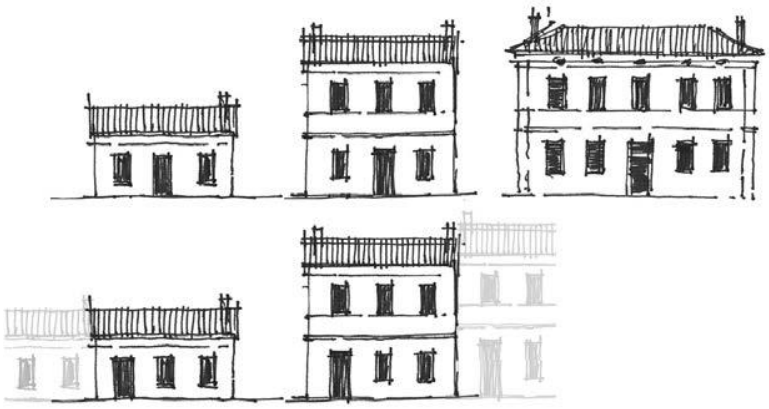
2.20 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la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

2.21 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Edifices datant d'avant l'époque classique : les façades sont dominées par les pleins. Les percements sont de dimensions limitées.



Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique : les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.



2.22 - Les nouvelles constructions doivent :

- Soit s'inspirer des typologies architecturales traditionnelles présentes sur le territoire et décrites au 2.21,
- Soit avoir un vocabulaire contemporain assumé et qualitatif.

2.23 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

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

2.24 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.19 à 2.23).

Volumétrie et aspect général

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

2.26 - Dans le cas de la réhabilitation d'une construction ancienne existante (construction en pierre ou datant d'avant 1950), les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

2.27 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

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

2.29 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.25 à 2.28).

Toitures

2.30 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

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

2.33 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

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

2.35 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.30 à 2.34).

Epidermes

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

2.37 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale (avec couvre joint).
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

2.38 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.36 à 2.37).

Menuiseries et signalétique

2.39 - L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, volets roulants, menuiseries, clôture et bandeaux.… sur les bâtiments anciens (construction en pierre ou datant d'avant 1950).

2.40 - Les couleurs vives sont interdites.

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

2.42 - Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment ancien existant (construction en pierre ou datant d'avant 1950), les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

2.43 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.39 à 2.42).

Clôtures

2.44 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.45 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois ou encore surmonté d'une partie en ferronneries doubles de plaques.
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc.) noyée dans une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement).

2.46 - La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

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

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

2.48 - Le long des cours d'eau, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Cas particuliers

2.49 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisés.

2.50 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.51 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.52 - La parcelle doit comporter un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction dont 60% non minéralisé (en pleine terre).

2.53 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.54 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

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

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

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

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

2.59 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.60 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.61 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitations, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,
- Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,
- Hôtel : 1 place par chambre,
- Restaurant : 2 places de stationnement pour 10m2 de la surface de la salle restaurant,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- ***Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :***

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

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

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.1 à 3.5).

Accès

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

3.8 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.9 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.10 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.13 - Un chemin d'accès privé ou le passage desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions ou ayant une longueur de plus de 30 mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

3.14 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.7.

Desserte par les réseaux

3.15 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.16 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.17 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UBp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A2 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.15 à 3.17).

Eau potable

3.18 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.19 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.21 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

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

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

3.26 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

3.27 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, …) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Autres réseaux

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

3.29 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.30 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.31 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.32 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Déchets ménagers

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

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

La zone UC couvre des zones urbaines en périphérie du bourg de Cussac. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation. On y trouve également quelques sièges d'exploitation.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des règles nécessairement moins rigoureuses qu'en zone UB, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes mais aussi permettant de gérer l'interface entre zone urbaine et zone agricole.

La zone UC comprend un secteur UCp dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac Le Vieux s'imposent. **Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A3 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone UC du PLU.**

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activité de service,

1.4 - Destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.12 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nouvelles nuisances supplémentaires ou n'accentue les nuisances existantes par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1.14 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant donnant sur l'espace public.

2.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

2.5 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.7 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.1 à 2.6).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.8 - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative sera au minimum de 4 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 4 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions des articles 2.44 à 2.48 devra être réalisée.

2.9 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des espaces locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

2.10 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

2.12 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.8 à 2.11).

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

2.13 – La distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 4 mètres.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.14 - L'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

Hauteur des constructions

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

2.15 – Quelle que soit la bande d'implantation, la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer,

2.16 – La hauteur maximale d'une construction d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

2.17 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.18 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.15 à 2.17).

Caractéristiques architecturales

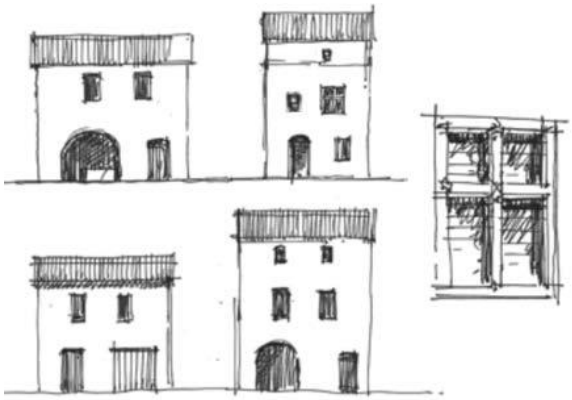
2.19 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2.20 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à

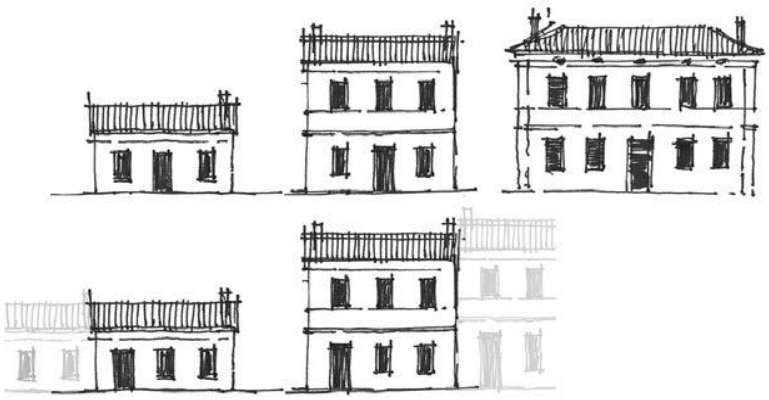
l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.21 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Edifices datant d'avant l'époque classique : les façades sont dominées par les pleins. Les percements sont de dimensions limitées.



Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique : les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.



2.22 - Les nouvelles constructions doivent :

- Soit s'inspirer des typologies architecturales traditionnelles présentes sur le territoire et décrites au 2.21,
- Soit avoir un vocabulaire contemporain assumé et qualitatif.

2.23 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

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

2.24 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.19 à 2.23).

Volumétrie et aspect général

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

2.26 - Dans le cas de la réhabilitation d'une construction ancienne existante (construction en pierre ou datant d'avant 1950), les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

2.27 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

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

2.29 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.25 à 2.28).

Toitures

2.30 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

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

2.33 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

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

2.35 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.30 à 2.34).

Epidermes

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

2.37 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale (avec couvre joint).
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.38 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.36 à 2.37).

Menuiseries et signalétique

2.39 - L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, volets roulants, menuiseries, clôture et bandeaux.… sur les bâtiments anciens (construction en pierre ou datant d'avant 1950).

2.40 - Les couleurs vives sont interdites.

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

2.42 - Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

2.43 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.39 à 2.42).

Clôtures

2.44 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.45 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou surmonté d'une partie en ferronneries doubles de plaques. ou de bardage bois,
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc.) noyée dans une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement).

2.46 - La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

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

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

2.48 - Le long des cours d'eau, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Cas particuliers

2.49 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisés.

2.50 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.51 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.52 - La parcelle doit comporter un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction dont 70% non minéralisé (en pleine terre).

2.53 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.54 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

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

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

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

2.58 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.59 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.60 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

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

- ***Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :***

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

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

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.1 à 3.5).

Accès

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

3.8 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.9 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.10 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.13 - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions **ou** ayant une longueur de plus de 25 mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

3.14 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.7.

Desserte par les réseaux

3.15 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.16 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.17 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UCp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.15 à 317).

Eau potable

3.18 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.19 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.21 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

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

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

3.26 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

3.27 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, …) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Autres réseaux

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

3.29 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.30 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.31 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.32 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Déchets ménagers

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

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

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

La zone UE comprend un secteur UEp dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac Le Vieux s'imposent. **Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A3 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone UE du PLU.**

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activités de services,

1.4 - Destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.12 – Les constructions à usage de bureau sous réserve qu'elles soient nécessaires et liées à un intérêt public ou collectif.

1.13 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

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

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

1.15 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant donnant sur l'espace public.

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

2.4 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.5 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.1 à 2.4).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.6 - Les constructions pourront être implantées :

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

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

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

2.9 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée).

2.10 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.11 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.6 à 2.10).

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

2.12 – Non réglementé

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.13 – Non réglementé

Hauteur des constructions

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

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

2.15 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

2.16 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.14 à 2.15).

Caractéristiques architecturales

2.17 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

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

2.20 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

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

2.21 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.17 à 2.20).

Volumétrie et aspect général

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

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

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

2.24 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

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

2.26 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.22 à 2.25).

Toitures

2.27 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) … mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation…), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise :

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

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

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

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

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

2.32 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.27 à 2.31).

Epidermes

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

2.34 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays

- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.35 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.33 à 2.34).

Menuiseries et signalétique

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

2.37 - Les couleurs vives sont interdites.

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

2.39 - Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

2.40 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.36 à 2.40).

Clôtures

2.41 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.42 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie, le tout ne pouvant excéder 1,80 mètre.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit. Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

2.44 - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

2.45 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.41 à 2.44).

Cas particuliers

2.46 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.47 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.48 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.49 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

2.50 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.48 à 2.49).

Plantations

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

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

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

2.54 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.55 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.51 à 2.54).

Stationnement

2.56 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.57 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

1 place de stationnement par logement.

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

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

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

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- Toutefois, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions … est déterminé en tenant compte :
    - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
    - de leur regroupement et du foisonnement envisageable (complémentarité d'usage des constructions utilisant des places de stationnement de manière non simultanée),
    - de leur localisation au regard des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage

- ***Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :***

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

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.1 à 3.5).

Accès

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

3.8 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.9 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.10 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Desserte par les réseaux

3.13 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.14 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.15 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UEp.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement du secteur A3 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.13 à 3.14).

Eau potable

3.16 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.17 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.19 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

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

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

Autres réseaux

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

3.25 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.26 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.27 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.28 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Déchets ménagers

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

V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone équipée destinée à permettre la pérennisation de l'activité économique en entrée sud du Bourg, de la cave coopérative au nord du Bourg et de l'entreprise de travaux à l'ouest du Bourg.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'habitation non nécessitée par le gardiennage,

1.3 - Sous-destination forestière,

1.4 - Sous-destination d'industrie.

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.12 – Les opérations d'ensemble à usage artisanal, commercial, d'entrepôt et agricole à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée.
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.13 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :

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

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

1.15 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

1.16 – Les constructions à usage :

- de commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau, centre de congrès et d'exposition,…

1.17 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 – Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 25 mètres minimum à compter de l'axe de l'emprise publique de la RD2 classée en 1ère catégorie.

2.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant donnant sur l'espace public.

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

2.5 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.6 - Les constructions doivent être implantées ;

- Soit en limites séparatives,
- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

2.7 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.8 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée).

2.9 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.12 – Non réglementé

Hauteur des constructions

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

2.13 – La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 6,50 mètres.

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

2.15 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.

Caractéristiques architecturales

2.16 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Traitement des façades

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

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

2.19 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

2.20 - Seront interdits:

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

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

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

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

- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

Couverture, qualité des matériaux de couverture

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

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

2.25 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc…)

Clôtures

2.26 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

2.28 - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.29 - La parcelle doit comporter un minimum de 30% d'espaces libres de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.30 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

2.31 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

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

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

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

2.35 - Les berges des cours d'eau et des ruisseaux devront être végétalisées et plantées **(**Cf. liste des végétaux en annexe du présent règlement). Les abords et les berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés existants doivent être entretenus par les propriétaires riverains.

2.36 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.37 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.38 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

1 place de stationnement par logement.

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

Commerce : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtel : 1 place par chambre,

Restaurant : 2 places de stationnement pour 10m^2 de la surface de la salle restaurant.

- ***Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :***

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

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

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

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

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

Accès

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

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

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

3.8 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.10 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.11 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.13 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

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

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

Autres réseaux

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

3.19 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.20 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.21 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.22 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne trois espaces aujourd'hui totalement cernés par l'urbanisation. Il s'agit donc de poursuivre le renforcement de l'urbanisation dans des îlots ou cœurs d'îlots constitués. Ceux-ci sont généralement entourés d'urbanisation de type pavillonnaire, il s'agit donc d'obtenir une cohérence urbaine tout en permettant d'aller vers plus de compacité des formes urbaines.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

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

On distingue 2 types de secteurs :

- un secteur 1AUa
- un secteur 1AUb.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activité de service,

1.4 - Destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 – **L**es opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

1.13 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

1.14 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – **Dans le secteur 1AUa**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :

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

2.2 – **Dans le secteur 1AUb**, les constructions doivent être édifiées selon un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions des articles 2.33 à 2.37 devra être réalisée.

Sur l'ensemble de la zone :

2.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul du bâtiment préexistant.

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

2.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.7 - En secteur 1AUa :

Dans la bande A (17 mètres) :

Sur la première bande de constructibilité de 17 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (bande A), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit au moins sur une limite séparative. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative est fixée à 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 17 mètres) :

Au-delà de 17 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des constructions principales (abris de jardin, …) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.8 - En secteur 1AUb :

Dans la bande A (17 mètres) :

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 17 mètres) :

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des constructions principales (abris de jardin, …) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.9 - Sur l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des espaces locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

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

2.10 – **En secteur 1AUa :**

Dans la bande A et dans la bande B, la distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

2.11 - En secteur 1AUb :

La distance minimale entre chaque construction sera égale à la hauteur de la plus haute des constructions (d=H).

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 mètres pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.12 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

2.13 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

Hauteur des constructions

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

2.14 – **En secteur 1AUa :**

Dans la bande A, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

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

2.15 - **En secteur 1AUb :**

Dans la bande A, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

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

2.16 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

Caractéristiques architecturales

2.17 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

2.19 - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

2.20 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

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

Volumétrie et aspect général

2.21 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix

d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2.22 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

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

Toitures

2.24 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

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

2.27 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées à l'exception d'un parti architectural motivé ou d'une justification technique. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

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

Epidermes

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

2.30 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale (avec couvre joint)..
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

Menuiserie

2.31 - Les couleurs vives sont interdites.

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

Clôtures

2.33 - En secteur 1AUa, la clôture sur voies doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

2.34 - **En secteur 1AUb**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois,
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc.) doublée d'une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

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

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

2.36 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

2.37 - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Cas particuliers

2.38 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisés.

2.39 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.40 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.41 – Dans la bande A, aucune obligation en matière d'espaces libres quelle que soit la vocation autorisée.

2.42 - **La bande B**, doit comporter un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

2.43 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.44 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

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

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

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

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

2.49 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.50 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.51 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- ***Constructions à usage d'habitation :***

2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitations, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtel : 1 place par chambre,

Restaurant : 2 places de stationnement pour 10m^2 de la surface de la salle restaurant,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- ***Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :***

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

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

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Accès

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

3.7 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.9 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

3.12 - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions ou ayant une longueur de plus de 30 mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

3.13 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

Desserte par les réseaux

3.14 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.15 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.16 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.17 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.19 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

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

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

3.24 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

3.25 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, …) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Autres réseaux

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

3.27 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.28 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.29 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.30 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Déchets ménagers

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

VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une modification du présent PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUx, zone d'extension de la zone d'activité en entrée sud du bourg de Cussac.

L'urbanisation de tout ou d'une partie de la zone 2AUx ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une révision du présent PLU.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination agricole et forestière,

1.3 - Destination d'habitation,

1.4 - Destination de commerce et d'activité de service,

1.5 - Destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

1.6 - Destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.7 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.8 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.9 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.11 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.12 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.13 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.14 – Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages de lutte contre les inondations).

1.15 - L'extension constructions existantes.

1.16 - Les annexes des constructions existantes à condition d'être liées aux constructions autorisées.

1.17 - Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de leur nécessité

1.18 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et/ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.3 - Dans la bande A (17m) :

Sur la première bande de constructibilité de 17 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (bande A), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit au moins sur une limite séparative. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative est fixée à 3 mètres.

2.4 - Dans la bande B (au-delà de 17m) :

Au-delà de 17 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des constructions principales (abris de jardin, …) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.5 - Sur l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

2.6 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des espaces locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

2.7 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

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

2.9 – Non réglementé

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.10 – Non réglementé

Hauteur des constructions

2.11 - **Dans la bande A**, la hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

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

2.13 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

Caractéristiques architecturales

2.14 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

2.15 – Non réglementé

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 - Non réglementé

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- un secteur Ap correspondant au périmètre de la zone Natura 2000.
- Un secteur Aca correspondant au secteur d'exploitation de carrières.
- Un secteur Aepr correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

La zone A recouvre des secteurs de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans lesquels les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'imposent.

Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A3 et A4 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone A du PLU.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans les articles 1.12 à 1.20.

1.3 – Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières.

1.4 - En secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite.

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 – Dans les espaces proches du rivage (secteur Aepr), les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent se réaliser :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants,
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En dehors des espaces proches du rivage (secteur Aepr), par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

1.13 – Dans les espaces remarquables (secteur Ap), en application des articles L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.14 - En secteur Aca, les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation du sous-sol ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de la zone et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité admise dans le secteur

1.15 – Dans le reste de la zone agricole, les constructions et installations désignées aux points suivants à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

1.16 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

1.17 - Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

1.18 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuse :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200 m².

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, l'extension de la construction à usage d'habitation est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25 m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

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

1.20 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2^{E}7 et 2^{E}9, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2^{E}7 et 2^{E}9, pour les autres types de constructions autorisées.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

2.4 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.5 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.1 à 2.4).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.6 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres de la limite séparative.

2.7 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes non incorporées à la construction principale doivent être implantées sur la limite séparative et être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

2.8 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.9 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.

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

2.10 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.6 à 2.9).

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

2.11 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

2.12 - Deux constructions autorisées non agricole (à usage d'habitation), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes non incorporés à la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.13 - Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

2.14 – L'emprise au sol des constructions autorisée autre qu'à usage agricole sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et les piscines qui ne devront pas dépasser 10 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

L'emprise des annexes constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à de moins de 25 m².

Hauteur des constructions

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

2.15 – Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

2.16 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 mètres au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

2.17 – La hauteur des autres constructions autorisées telles que l'habitation, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

2.18 – La hauteur des annexes de moins de 25 m² non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit,
- 3,50 mètres au faitage si ce faitage est implanté sur la limite séparative.

2.19 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

2.20 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.21 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.15 à 2.20).

Caractéristiques architecturales

2.22 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

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

2.24 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

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

2.25 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.22 à 2.24).

Volumétrie et aspect général

2.26 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

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

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

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

Toitures

2.30 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.

- en tuiles (terre cuite) … mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre …) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation…), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

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

2.33 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture

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

2.35 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.30 à 2.34).

Epidermes

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

2.37 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale.
- Soit en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (teinte brune ou gris foncé) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

2.38 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.36 à 2.37).

Menuiseries

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

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

Clôtures

2.41 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.42 – En bordure des voies, les clôtures des constructions d'habitation devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2.43 – Le règlement de l'AVAP s'applique aux secteurs A, Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.41 à 2.42).

Cas particuliers

2.44 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.45 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.46 - La parcelle doit comporter un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

2.47 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.48 - La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

2.49 – Le règlement de l'AVAP s'applique aux secteurs A, Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.46 à 2.48).

Plantations

2.49 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

2.50 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

2.51 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2.52 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

2.53 - Les défrichements sont interdits.

2.54 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.55 – Le règlement de l'AVAP s'applique aux secteurs A, Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (2.49 à 2.54).

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.56 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

2.57 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Stationnement

2.58 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

3.5 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.6 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.7 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.8 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.10 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

3.11 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées

conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

Autres réseaux

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

3.16 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.17 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.18 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.19 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.20 – Le règlement de l'AVAP s'applique aux secteurs A, Ap et Aepr.

Des prescriptions spécifiques décrites dans le règlement des secteurs A3 et A4 de l'AVAP s'appliquent en plus des règles précédentes (3.15 à 3.19).

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

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

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seuls des extensions limitées ou des changements de destination sont autorisés.

Elle comprend deux secteurs :

- Ne : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Np : couvre l'intégralité du Fort Médoc, témoignage historique de l'architecture militaire du « Verrou de l'Estuaire ». La constructibilité doit y être limitée afin de conserver les caractéristiques de ce site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La zone N recouvre des secteurs de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans lesquels les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'imposent.

Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A3 et A4 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone N du PLU.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans les articles 1.11 à 1.20.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières.

1.4 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.6 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.8 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.9 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.11 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.12 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

1.13 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

1.14 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuse :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 100 m² de surface de de plancher.

Dans le cas où un bâtiment dépasse 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, l'extension de la construction à usage d'habitation est limitée à une fois 20% de cette surface de plancher et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25 m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU dont la hauteur absolue n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale.

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

1.17 - Dans les secteurs Ne, les installations d'intérêt public et/ou à usage collectif.

1.18 - Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

1.19 – En secteur Np, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou les équipements de loisirs, pour le sport nautique ou le tourisme fluvial.

1.20 - Dans les espaces proches du rivage, en application de l'article L.121-7, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1°) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2°) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4°) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - a- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
    - b- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 - Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2E7 et 2E9, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2E7 et 2E9, pour les autres types de constructions autorisées.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

2.4 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite séparative.

2.6 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes isolées de la construction principale doivent être implantées sur la limite séparative et être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

2.7 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.8 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

2.9 – Deux constructions autorisées non agricole (à usage d'habitation), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes isolées d'une superficie inférieure ou égale à 25 m² et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.10 – L'emprise au sol des constructions autorisée autre qu'à usage agricole sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et les piscines qui ne devront pas dépasser 10 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

L'emprise des annexes isoles des constructions existantes d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à de moins de 25 m².

Hauteur des constructions

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

2.11 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

2.12 – La hauteur des autres constructions autorisées telles que l'habitation, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

2.13 – La hauteur des annexes de moins de 25 m² non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit,
- 3,50 mètres au faitage si ce faitage est implanté sur la limite séparative.

2.14 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

2.15 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Caractéristiques architecturales

2.16 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2.17 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.18 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

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

Volumétrie et aspect général

2.19 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

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

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,…)

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

Toitures

2.23 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) … mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre …) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation…), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

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

2.26 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture

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

Epidermes

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

2.29 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale.
- Soit en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (teinte brune ou gris foncé) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

Menuiseries

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

2.31 - Les couleurs vives sont interdites.

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

Clôtures

2.33 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.34 – En bordure des voies, les clôtures des constructions d'habitation devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Cas particuliers

2.35 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.36 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.37 - La parcelle doit comporter un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

2.38 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.39 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.40 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

2.41 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

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

2.43 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

2.44 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.45 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

2.46 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Stationnement

2.47 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

3.5 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.6 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.7 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.8 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.10 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

3.11 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées

conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

Autres réseaux

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

3.16 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.17 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.18 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.19 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

X) DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NL

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La zone NL recouvre des secteurs de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans lesquels les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'imposent.

Le pétitionnaire devra prendre connaissance du règlement A4 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone NL du PLU.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article 1.9.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

Destinations des constructions et affectations des sols soumises à conditions particulières

1.9 – En application de l'article L.121-23 et suivants, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

  A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.10 – Dans les espaces remarquables, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées dans la bande littorale de 100m.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2, pour les autres types de constructions autorisées.
- 10 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2^{E}7 et 2^{E}9, pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D. 2^{E}7 et 2^{E}9, pour les autres types de constructions autorisées.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.3 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite séparative.

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

2.4 – Non réglementé

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.5 – Non réglementé

Hauteur des constructions

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

2.6 - La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

Caractéristiques architecturales

2.7 - 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, aux paysages naturels ou urbains.

2.8 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

2.9 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2.10 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

2.11 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.12 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

3.5 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.6 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.7 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.8 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

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

3.10 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

3.11 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées

conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

Autres réseaux

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

3.16 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.17 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.18 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.19 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

5. ANNEXE AU REGLEMENT

I) LISTE INDICATIVE DES PLANTES

Arbres (simple sujet isolé, bosquet ou bouquet) :

- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Charme (Carpinus betulus)
- Chêne des marais (Quercus palustris)
- Chêne liège (Quercus suber)
- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne vert (Quercus ilex)
- Cormier/sorbier (Sorbus domestica)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Frêne oxyphile (Fraxinus angustifolia)
- Merisier (Prunus avium)
- Néflier commun (Mespilus germanica)
- Orme champêtre (Ulmus campestris)
- Peuplier d'Italie (Populus nigra 'italica')
- Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)
- Saule blanc (Salix alba)
- Tremble (Populus tremula)

Arbustes et arbrisseaux (haies) :

Les haies seront de type mixte ou haies vives associant essences ornementales et endémiques (naturelles). Les haies d'une seule essence (thuya, laurier palme…) seront proscrites.

- Aubépine commune (Crataegus speciosa)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Laurier noble (Laurus nobilis)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Osier rouge (Salix purpurea)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Saule roux (Salix atrocinerea)
- Saule vimier – saule de vignes (Salix viminalis)
- Saule marsault (Salix caprea)
- Viornes (Viburnum plicata - Roseum)
- Viorne thym (Viburnus tinus)……

Autres essences pour les jardins (ornementales, vergers, autres structures végétales):

- Tilleuls (Tilia sp)
- Noyer (Juglans regia)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Figuier (Ficus carica)
- Cerisier (Prunus cerasifera cultivars)
- Poirier (Pyrus communis)
- Pommier (Malus domestica)
- Fruitiers divers (cerisiers, pruniers, plaqueminiers…)