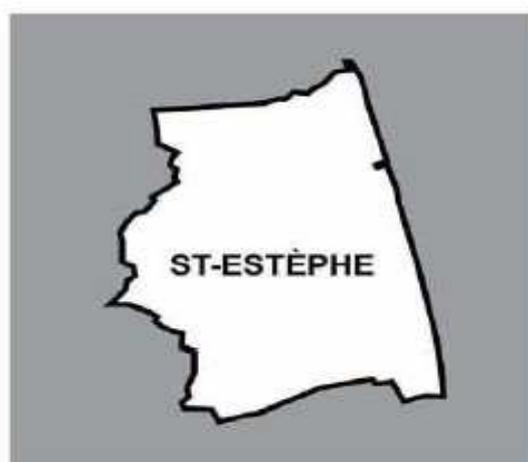


COMMUNE DE SAINT-ESTEPHE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE PLU MODIFIE
Soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 02/11/2020 au 01/12/2020

PLU APPROUVE
par délibération du Conseil
Municipal le 04/01/2021

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°18-25e

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES..... | 7 |
| CHAPITRE 1 - ZONE UA | 9 |
| CHAPITRE 2 - ZONE UB | 16 |
| CHAPITRE 3 - ZONE UY | 23 |
| CHAPITRE 4 - ZONE AU | 28 |
| CHAPITRE 5 - ZONE 2AU | 36 |
| CHAPITRE 6 - ZONE A | 39 |
| CHAPITRE 7 - ZONE N | 47 |
| CHAPITRE 8 - ZONE NL..... | 53 |
| TITRE III. ANNEXES | 57 |

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le
07/01/2021 Reçu en préfecture le
07/01/2021 Affiché le
ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

Envoyé en préfecture le
07/01/2021 Reçu en préfecture le
07/01/2021 Affiché le
ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

SOMMAIRE

**_*_*

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1°) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2°) Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la COMMUNE DE SAINT-ESTEPHE située dans le Département de la Gironde.

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

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 7 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA : *concerne toutes les parties agglomérées denses de la commune, à savoir le bourg et les villages, caractérisés par l'ancienneté du bâti et par une forme urbaine compacte ; elle comprend un secteur UAa pour tenir compte des enjeux de protection du patrimoine dans le bourg centre (environnement bâti de l'église Saint-Etienne).*
- la zone UB : concerne les extensions urbaines développées en périphérie des villages.
- la zone UY : est destinée aux activités économiques de la zone de Trompeloup.
- la zone AU : s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future, organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.
- la zone 2AU : s'étend sur des espaces naturels, non équipés, réservés pour une urbanisation à moyen ou long terme qui ne pourra se réaliser qu'après révision ou modification du PLU.
- la zone A : s'étend sur les espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols ; elle comprend les secteurs suivants :
 - un secteur Aot dans lequel les activités liées à l'œnotourisme sont autorisées,
 - un secteur Ap, protégé au titre d'Espace Proche du Rivage de l'Estuaire et des deux périmètres de protection des forages AEP.

- la zone N : s'étend sur des espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux ; elle comprend les secteurs suivants :
 - Nj : couvre des parcelles jardinées à préserver pour leur caractère patrimonial,
 - Nmc : destiné aux activités de moto-cross,
 - Nstep : correspondant à la station d'épuration.
- la zone NL : elle couvre les espaces remarquables de la loi Littoral codifiés à l'article L146-6 qui pour certains sont classés en périmètre Natura 2000 (Marais du Haut-Médoc, Estuaire de la Gironde) et identifiés en secteur NLp.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement.
- Les zones soumises à un risque naturel (inondation).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

**TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES**

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

Envoyé en préfecture le

07/01/2021 Reçu en préfecture le

07/01/2021 Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

CHAPITRE 1 - ZONE UA

la zone UA : concerne toutes les parties agglomérées denses de la commune, à savoir le bourg et les villages, caractérisés par l'ancienneté du bâti et par une forme urbaine compacte ; des bâtiments agricoles y sont présents de façon ponctuelle.

La zone UA comprend un secteur UAa pour tenir compte des enjeux de protection du patrimoine dans le bourg centre (périmètre de protection de l'église Saint-Etienne).

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur les plans de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs ont été identifiés au titre de zones archéologies sensibles où l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine s'applique ; la cartographie de ces zones figure en annexe au Plan Fourni à Titre Indicatif.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal a été prise.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions nouvelles destinée à l'exploitation agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes), et à l'industrie.

1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation préalable.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 - A condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances avec les habitations riveraines en termes d'hygiène, de bruit et de circulation automobile, sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration préalable,
- les constructions destinées à l'artisanat.

2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition de répondre :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles historiques.

2.3 - La création de parcs de stationnement de véhicules en rez-de-chaussée des façades implantées en limite d'emprise publique à condition qu'ils n'occupent pas la totalité du linéaire de façade.

2.4 - La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction, installation nouvelle ou restauration d'un immeuble existant, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains ou en cas d'impossibilité, en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.8 - Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique. En secteur UAa, tout sera mis en œuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 3 m minimum ; Toutefois, l'implantation en deçà du retrait de 3 m minimum pourra être autorisée dans les cas d'extensions de bâtiments existants déjà implantés en retrait.

En secteur UAa :

6.2 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, sur toute la hauteur de la façade. Lorsqu'une construction est édifiée à l'alignement, il ne sera autorisé qu'une légère saillie sur le domaine public pour des éléments constructifs (inférieure à 30,00 cm).

6.3 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.4 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur la parcelle voisine et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions de la zone : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m avec une hauteur maximale de 3,50 m ;
- Le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 10 mètres.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nonobstant l'application du Code Civil régissant les servitudes de vue et de jour :

- 7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
- 7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.
- 7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

- 8.1 - Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).

- 9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain.
- 9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 10.1 - Les constructions auront au plus trois niveaux hors niveaux enterrés (R+2) sans que la hauteur ne puisse dépasser 12m.

En secteur UAa

- 10.2 - Toute réhabilitation d'un bâtiment existant devra conserver le nombre de niveaux d'origine (niveau des combles compris).

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Les dispositions qui suivent ont pour but de définir les conditions d'application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui justifie le refus de permis de construire par une 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.

◆ PRINCIPES GENERAUX DE CONCEPTION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION :

D'une manière générale, les travaux sur les bâtiments anciens soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction, notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnancement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.).

Pour ce qui concerne les nouvelles constructions, celles-ci devront s'inspirer des constructions traditionnelles surtout en secteur UAa, périmètre de protection de l'église Saint-Étienne.

Toutefois un projet présentant un parti architectural innovant et contemporain pourra ne pas respecter une ou plusieurs règles énoncées ci-après. En secteur protégé UAa, l'Architecte des Bâtiments de France est laissé seul juge du caractère actuel de l'architecture proposée.

Ces principes sont valables qu'il s'agisse d'un projet d'habitation ou d'un projet commercial, agricole ou artisanal.

◆ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

a) Aspect des façades

11.1 - L'insertion d'un bâtiment nouveau dans un environnement dominé par le bâti ancien oblige le pétitionnaire à donner à sa construction un aspect traditionnel afin de conserver une certaine homogénéité ou permanence architecturale. En règle générale, l'aspect des façades des nouvelles constructions sera de ton pierre pour ne pas dépareiller dans l'environnement du bourg et des hameaux.

11.2 - Dans toute la zone UA, les murs de parpaings ou de briques de gros œuvre laissés apparents sont strictement proscrits, y compris pour des bâtiments fonctionnels, agricoles ou des annexes et garages. Ces murs seront obligatoirement enduits (sauf si le matériau employé est prévu par les documents techniques en vigueur pour rester apparent).

11.3 - Les façades en pierre des constructions existantes seront conservées et restaurées lors des projets de réhabilitation. Les pierres en mauvais état seront changées, le ragréage au mortier sur des grandes surfaces étant proscrit.

11.4 - Les couleurs vives et pastel à dominantes bleue, rose et verte sont proscrites pour les enduits de façades et les menuiseries extérieures, sauf si le pétitionnaire justifie dans le cadre d'un projet de réhabilitation le caractère traditionnel et patrimonial de cette couleur.

11.5 - L'aspect de la façade d'une annexe doit être similaire à celui du bâtiment principal.

11.6 - Dans le cas de changements de destination d'une annexe en logement, il sera autorisé à recomposer une façade en cohérence avec l'ordonnancement des façades classiques (composition symétrique, ...).

11.7 - En secteur UAa : le nu extérieur de la façade sur rue des nouvelles constructions sera en pierre de taille (épaisseur 15,00cm minimum) sur au moins la hauteur du rez-de-chaussée de la construction (3,00 m minimum), le reste pouvant être enduit avec un mortier qui sera toujours de chaux grasse. Ce socle en pierre se retournera sur toute la profondeur de tableau des baies, accès ou percements.

b) Ouvertures

11.8 - Toutes les façades donnant sur une voie publique doivent disposer d'ouvertures. Dans un projet de réhabilitation, il est interdit de modifier les proportions des ouvertures d'origine.

11.9 - Le percement de baies dans un mur existant ne pourra être autorisé que lors de la création d'un garage. En secteur UAa, les ouvertures des nouvelles constructions auront un encadrement mouluré en pierre de taille appareillée se retournant sur toute la profondeur du tableau.

c) Menuiseries extérieures, façades commerciales et enseignes

11.10 - En secteur UAa : les menuiseries extérieures en bois seront conservées et restaurées lorsque leur état le permet. Leur remplacement par des ouvrages en PVC ou en aluminium est interdit dans tous les cas. Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair à très clair allant du gris vert au gris bleu. Les portes d'entrée seront peintes de couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris; toutefois certaines belles portes anciennes seront laissées en bois ciré.

11.11 - En secteur UAa : Les nouvelles vitrines commerciales seront menuisées et en bois. Les devantures traditionnelles seront conservées *et/ou* restaurées à l'identique.

11.12 - En secteur UAa : les enseignes en applique dans un plan perpendiculaire à la façade sont interdites. Les enseignes doivent s'intégrer dans la façade de l'immeuble, sur la devanture ou en tympan des baies.

d) Toitures

11.13 - Les toitures doivent être de forme traditionnelle (généralement à deux pentes avec quelques exceptions notamment pour les constructions en angle ou isolées) et à faible pente (20 à 35 %).

11.14 - Une exception est en particulier autorisée pour les bâtiments couverts en tuiles de Marseille (pente

entre 50 et 100%) ou ceux couverts en ardoises (toitures mansardées). Les extensions et annexes de ces bâtiments peuvent conserver le même type de pente de toiture, de même que lorsque le projet fait explicitement référence à ce style architectural.

11.15 - Les toitures à faible pente, existantes ou des constructions nouvelles, seront couvertes de tuiles canal de Gironde ou de tuiles à emboîtement galbées avec couvert et courant. L'aspect sera vieilli.

11.16 - Les toitures-terrasses et les parties de toitures à très faible pente en zinc ou cuivre ou aluminium, utilisées pour des raisons techniques en complément des toitures principales en tuiles, pourront être acceptées sur de faibles surfaces.

11.17 - Les génoises et corniches doivent être conservées lors des travaux de réhabilitation ou reproduits. Les éléments contemporains préfabriqués seront proscrits pour la réhabilitation d'une construction existante.

11.18 - Lorsqu'une construction est édifiée à l'alignement, le débord de toiture ne pourra excéder 50cm.

e) Espaces publics

11.19 - Le traitement des espaces publics proscritra les revêtements de surface trop voyants et privilégiera les matériaux naturels s'inscrivant dans le paysage traditionnel (pavé, pierre, grave stabilisée).

◆ CLOTURES

11.20 - La hauteur maximale d'une clôture sera fixée à 1,20m en matériau plein (mur bahut) et pourra être portée à 1,80m dans le cas d'un couronnement en matériau ajouré (haies d'essence rustique, grillages, grilles en fer forgé, bois).

11.21 - Les portails seront obligatoirement en métal à barreaudages droits, éventuellement doublé d'une tôle sur la face interne. Le dessin du portail sera simple et obligatoirement peint en vert foncé, en blanc, en rouge bordeaux ou en noir.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.22 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UA12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Pour les constructions existantes équipées d'une place de stationnement par logement existant dans la construction, dont la réhabilitation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation à savoir ne porte pas à plus d'un logement, le projet doit conduire au maintien de la place de stationnement ;

12.3 - Pour les constructions existantes non équipée d'une place de stationnement, dont la réhabilitation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation, à savoir ne porte pas à plus d'un logement, il n'est pas exigé de création de nouvelle place de stationnement.

12.4 - Pour les constructions existantes dont la réhabilitation entraîne une augmentation de fréquentation, à savoir porte à plus de 2 logements, il sera exigé un stationnement par logement créé.

12.5 - Pour les constructions existantes (annexe, garage, remise, local commercial, entrepôt, ...) qui change de destination pour créer de nouveaux logements, il n'est exigé de création de place de stationnement dès lors que le projet conduit à plus d'un logement ; au delà de ce seuil le ratio s'élève à un stationnement par logement créé.

12.6 - Pour les constructions neuves, il est exigé la création d'un stationnement par logement.

◆ ACTIVITES

12.7 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

◆ AUTRES CAS

12.8 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension, ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres créés par les reculs de façade supérieurs à 50m² doivent être paysagés et plantés de même que les aires de stationnement collectif.

13.3 - L'introduction dans les parcs et jardins des essences invasives et indésirables listées en annexe du présent règlement (tableau II) est interdite.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB : concerne les extensions urbaines développées en périphérie des villages.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur les plans de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 – RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Dans cette zone, certains secteurs ont été identifiés au titre de zones archéologies sensibles où l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine s'applique ; la cartographie de ces zones figure en annexe au Plan Fourni à Titre Indicatif.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes) et à l'industrie.

1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.4 - Les installations classées soumises à autorisation préalable.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 - A condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances avec les habitations riveraines en termes d'hygiène, de bruit et de circulation automobile, sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration préalable,
- les constructions destinées à l'artisanat.

2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition de répondre :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles historiques.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

3.4 - Toute opération d'habitation groupée ne peut disposer de plus d'un accès sur une même route départementale. Les accès sur une route départementale seront concentrés en un même point pour des raisons de sécurité : tout sera mis en œuvre pour garantir la visibilité de cet accès depuis la route départementale.

◆ VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m et l'emprise totale de la voie à 8 m.

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

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter de la façon suivante :

- à l'intérieur des panneaux d'agglomération, à l'alignement de l'emprise publique ou en recul de 3 m minimum vis-à-vis des routes départementales et des voies communales,
- à l'extérieur des panneaux d'agglomération, en recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales :
- de 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions pour les RD classées en 2ème catégorie , à savoir la RD 2 et la RD 204,
- de 15 m pour les habitations et 10 m pour les autres constructions pour les RD classées en 3ème catégorie , à savoir la RD 2 E1 et la RD 204 E3

6.2 - Pourront déroger à l'article 6.1 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.
- l'extension d'une construction existante elle-même implantée avec un retrait inférieur.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les piscines.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les piscines pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONSDEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDEFINITION :

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - Les bâtiments auront au plus 2 niveaux hors niveaux enterrés (soit R+1 et environ 6m à l'égout) avec une hauteur maximale au faîtage de 9,00m.

10.2 - Les annexes séparées en limites séparatives ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50m.

10.3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour des travaux de restauration portant sur des bâtiments existants pouvant excéder ces hauteurs.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions ci-après peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

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

11.6 - Dans le cas d'une réhabilitation, respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Épidermes

11.7 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.8 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Couleurs des épidermes

11.9 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction ; Les couleurs vives et pastel à dominante bleue, rose, orange, verte, jaune, sont proscrites.

Couleurs des menuiseries et des volets

11.10 - Les couleurs vives à dominante rose, orange, jaune, violet sont proscrites.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

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

◆ **CLOTURES**

11.12 - Dans tous les cas, la hauteur maximale d'une clôture sera de 1,20m en matériau plein (mur bahut) ; elle pourra être portée à 1,80m dans le cas d'un couronnement en matériau ajouré.

◆ **ELEMENTS BATIS A PROTEGER**

11.13 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

12.2 - Dans les opérations d'aménagement et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il doit être aménagé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement sur l'entité foncière.
- pour les réhabilitations de logement : une place de stationnement par logement supplémentaire créé.

◆ **ACTIVITES**

12.4 - Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 30m² de surface commerciale de vente.

12.5 - Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

◆ **AUTRES CAS**

12.6 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres créés par les reculs de façade supérieurs à 50m² doivent être paysagés et plantés de même que les aires de stationnement collectif selon la règle d'un arbre pour 3 places de stationnement

13.3 - Dans le cas d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitation, la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10% minimum de la surface de l'opération est exigée. Cette surface pourra se faire sous la forme d'un aménagement paysager de la voirie. De même cette surface pourra servir à la rétention et l'absorption des eaux de ruissellement.

13.4 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

13.7 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.8 - L'introduction dans les parcs et jardins des essences invasives et indésirables listées en annexe du présent règlement (tableau II) est interdite.

CHAPITRE 3 - ZONE UY

La zone UY : est destinée aux activités commerciales, artisanales, industrielles et portuaires de la zone de Trompeloup.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur les plans de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque technologique. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologie approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLU, s'appliquent également dans ces secteurs.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 – RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal a été prise.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.3 - Les constructions à usage agricole.

1.4 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

1.5 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

1.7 - Les terrains de camping et de caravanning.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Constructions*

2.1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles s'incorporent dans le volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies publiques ou privées à créer et destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront avoir une emprise minimale de 10,00 m.

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

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

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

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

4.4 - Pour les grosses installations : les effluents non domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement (neutralisation, détoxification, stérilisation, etc.) avant rejet vers le réseau public ou le dispositif d'assainissement individuel. A défaut, ils pourront être récupérés par des entreprises spécialisées agréées.

4.5 - Il est rappelé que les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'évacuation des

eaux pluviales.

Eaux pluviales

4.6 - Dans le cas où le réseau d'assainissement d'eau pluviale existe, le branchement est obligatoire.

4.7 - Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient enterrés ou à ciel ouvert, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

4.8 - Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un système de pré-traitement de type débourbeur/déshuileur et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.11 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale vis-à-vis des limites séparatives égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4,00m.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant les constructions sera égale à la hauteur de la plus grande d'entre elles et ne pourra être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faitage,

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (lignes de transport d'énergie électrique, ...) ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

11.1 - Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

11.2 - Sont interdites les constructions à caractère trop précaire (matériaux de construction bruts).

◆ CLOTURES

11.3 - Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur minimale de 1,60m par rapport au sol. Ce seront soit des haies vives, soit des grillages ou des panneaux soudés métalliques. Les murs pleins de plus de 1,00m sont interdits.

ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m2 jusqu'à 900 m2 et 1 place pour 500 m2 au-delà,

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

CHAPITRE 4 - ZONE AU

La zone AU : s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future, organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 – RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal a été prise.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

Constructions

1.2 - Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal ou à la fonction d'entrepôt.

1.4 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

- 1.7 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.9 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - en zone AU de Paluda, elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement de la bande paysagère définie le long de la Rue Edouard Herriot sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné.
 - elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat¹. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la Rue Edouard Herriot et de la Route de la Villotte.

◆ VOIRIE

- 3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.6 - 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 secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,

¹ Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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

4.5 - 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

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront collectées et tamponnées au moyen de techniques alternatives de surface (noues végétales, fossés, zones d'étalement) de telle sorte que le débit de fuite rejeté à l'aval ne dépasse pas 3 l/s/ha.

4.7 - En outre, les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront équipés d'un système de pré-traitement de type débourbeur/déshuileur et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

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

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

◆ DÉCHETS

4.11 - Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les Services Publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.2 - Par rapport à la Rue Edouard Herriot : les constructions devront s'implanter à 23 m minimum en retrait par rapport à l'emprise de la voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 20 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les piscines.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans la zone AU :

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

10.2 - En limite séparative, la hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m ; Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

11.1 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique (toiture végétalisée, ossature bois..) et d'énergies renouvelables, les prescriptions ci-après peuvent ne pas être appliquées.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Façades

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

11.4 - Les fenêtres seront préférentiellement en référence avec le gabarit des constructions rurales girondines, à savoir de proportion verticale (hauteur supérieure à la largeur).

Epidermes

11.5 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : ton pierre de gironde. Les couleurs vives et pastel à dominante bleue, rose, orange, verte, jaune, ... sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

11.6 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction ; Les couleurs vives et pastel à dominante rose, orange, jaune, sont proscrites

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade. La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

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

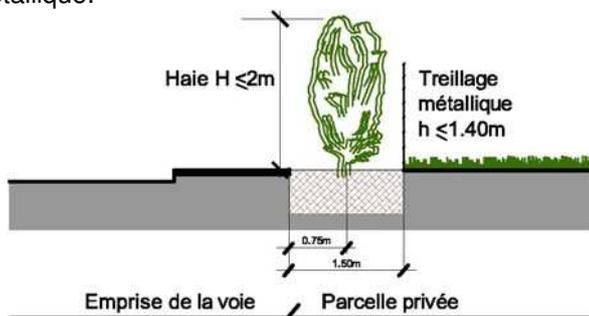
◆ CLOTURES

11.8 - 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.

11.9 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique, les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m et les murettes de 1,20 m de haut maximum.

11.10 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique.



- Les murettes maçonnées d'une hauteur maximale de 1,20 m.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

12.2 - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé au minimum deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

◆ **AUTRES CONSTRUCTIONS**

Bureaux - Artisanat - Commerces :

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage de bureau, commerce et d'artisanat d'une superficie inférieure à 150 m².

Autres cas :

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés :

12.4 - Les opérations de 10 logements collectifs et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m² par logements.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement un minimum de 10 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies, noue enherbée, ...

13.3 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes, à l'appui de la liste d'essences à privilégier (tableau I) et à l'exclusion de la liste d'espèces invasives ou indésirables (tableau II) jointes en annexe du présent règlement.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain, à l'appui de la liste d'essences à privilégier (tableau I) et à l'exclusion de la liste d'espèces invasives ou indésirables (tableau II) jointes en annexe du présent règlement.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Les plantations à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées, à l'appui de la liste d'essences à privilégier (tableau I) et à l'exclusion de la liste d'espèces

invasives ou indésirables (tableau II) jointes en annexe du présent règlement.

13.7 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.8 - Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissements de 10 logements et plus devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux pluviales destinées à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.

CHAPITRE 5 - ZONE 2AU

La zone 2AU : Zone naturelle, non équipée, réservée pour une urbanisation à moyen ou long terme qui ne pourra se réaliser qu'après révision du PLU.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal est prise.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du présent PLU.

2.2 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Les accès aux constructions et installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques***

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

Eaux pluviales

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

ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

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

6.1 - L'extension des constructions existantes devra s'implanter à 3 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

7.1 - Toute construction peut être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (locaux techniques, vestiaires, pool-house, etc.) sont implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

10.1 - La hauteur des constructions est fixée à 4,50 m.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE A

La zone A : s'étend sur les espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols ; elle comprend :

- Un secteur Aot dans lequel les activités liées à l'œnotourisme sont autorisées,
- Un secteur Ap, protégé au titre d'Espace Proche du Rivage de l'Estuaire et des deux périmètres de protection des forages AEP.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le(s) plan(s) de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 - R ISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Dans cette zone, certains secteurs ont été identifiés au titre de zones archéologies sensibles où l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine s'applique ; la cartographie de ces zones figure en annexe au Plan Fourni à Titre Indicatif.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires :

- à l'exploitation agricole de la zone,
- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- aux ouvrages destinés à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent conformément à l'application de l'article L. 146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ruiné depuis moins de 10 ans, sous réserve que les réseaux publics le permettent,

2.2 - La restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à conditions :

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 200 m² de surface de plancher totale à l'issue du projet d'extension,

- que le projet se situe à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau,
- que les réseaux publics le permettent.

2.3 - Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension

2.4 - Les nouvelles constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés dont (telles que piscine, pool-house, abri de jardin, garage, etc...) à conditions :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes et se situent à proximité immédiate de celles-ci à savoir dans un rayon maximal de 100 m,
- qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher.

2.5 - Les dispositions des articles A 2.2 et 2.4 sont cumulables.

2.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.7 - Le changement de destination des constructions désignées sur le plan de zonage.

Dans le secteur Aot :

2.8 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que le projet soit lié à une activité œnotouristique.

Dans le secteur Ap :

2.9 - Seules sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Par rapport aux voies départementales classées en 1^{ère} catégorie (RD 2 de la limite communale au carrefour avec la RD 204) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

6.2 - Par rapport aux voies départementales classées en 2^{ème} catégorie (RD 2, RD 204) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux voies départementales classées en 3^{ème} catégorie (RD 2^{E1}, RD 204^{E3}) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux voies départementales classées en 4^{ème} catégorie (RD 2^{E2}, RD 2^{E3}) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route
- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet se situe dans le prolongement du bâtiment qui fait l'objet de l'extension.
- Les piscines.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

8.1 - Le recul des constructions nouvelles est fixé à 4 m.

8.2 - Lorsque la construction à édifier en zone A jouxte une zone UA, UB, AU, celle-ci devra être implantée en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

8.3 - Les constructions nouvelles et extension de constructions existantes devront respecter un recul de 10 m vis-à-vis des berges des ruisseaux.

8.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

8.5 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

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

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

11.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 8 m pour les constructions destinées à l'habitation
- 12 m pour les constructions à usage agricole.

11.2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour des travaux de restauration portant sur des bâtiments existants dépassant ces hauteurs.

11.3 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

11.4 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ **OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans un paysage viticole de grand renom.

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

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

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

12.1 - Pour les constructions nouvelles à usage agricole, le projet cherchera à s'intégrer à leur environnement existant en s'attachant aux points suivants :

- le respect des couleurs dominantes et la nature des traitements de façade de l'environnement proche lorsque celui ci est bâti, notamment lorsque de nouveaux bâtiments agricoles jouxtent des anciens bâtiments en pierre
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales disposant des ouvertures. Il en sera de même pour les constructions annexes. Les murs de parpaings en agglomérés laissés apparents seront notamment proscrits.
- Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur aspect général d'origine : nature des matériaux de façade (maçonnerie, menuiseries, ferronneries le cas échéant) et de couverture, couleurs.

12.2 - Les nouvelles constructions à usage de chai viticole pourront développer une architecture contemporaine sur présentation des motivations du concepteur ; le but recherché étant explicitement une mise en valeur de l'exploitation viticole. Le maire pourra ainsi accorder le permis de construire même si l'aspect du bâtiment en question ne respecte pas les principes évoqués plus haut.

12.3 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

12.4 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

12.5 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

12.6 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

12.7 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

Epidermes

12.8 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Couleurs des épidermes

12.9 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction ; Les couleurs vives et pastel à dominante rose, orange, verte, jaune, sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

12.10 - Les couleurs vives à dominantes rose, orange, jaune, violet, sont proscrites.

Bâtiments annexes

12.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ **CLOTURES**

12.12 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

◆ **ELEMENTS BATIS A PROTEGER**

12.13 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

13.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

14.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

14.2 - L'introduction dans les parcs et jardins des essences invasives et indésirables listées en annexe du présent règlement (tableau II) est interdite.

14.3 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Envoyé en préfecture le 07/01/2021

Reçu en préfecture le 07/01/2021

Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

Envoyé en préfecture le

07/01/2021 Reçu en préfecture le

07/01/2021 Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

CHAPITRE 7 - ZONE N

la zone N : s'étend sur des espaces naturels à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nj : couvre des parcelles jardinées à préserver pour leur caractère patrimonial,
- Nmc : destiné aux activités de moto-cross,
- Nstep : correspondant à la station d'épuration.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur les plans de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 – RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Dans cette zone, certains secteurs ont été identifiés au titre de zones archéologies sensibles où l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine s'applique ; la cartographie de ces zones figure en annexe au Plan Fourni à Titre Indicatif.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et

qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ruiné depuis moins de 10 ans, sous réserve que les réseaux publics le permettent,

2.3 - La restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à conditions :

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 200 m² de surface de plancher totale à l'issue du projet d'extension,
- que le projet se situe à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau,
- que les réseaux publics le permettent.

2.4 - Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension

2.5 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à conditions :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes et se situent à proximité immédiate de celles-ci à savoir dans un rayon maximal de 100 m,
- qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher.

2.6 - Les dispositions des articles A 2.2 et 2.4 sont cumulables.

2.7 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.8 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur Ni :

2.9 - Les constructions légères et démontables inférieures à 5m² de surface de plancher, à condition d'être liées à l'entretien des jardins potagers ainsi que la restauration et la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

Dans le secteur Nmc :

2.10 - Les aménagements et équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement du terrain de moto-cross.

Dans le secteur Nstep :

2.11 - Seules sont autorisées les occupations, installations et travaux nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public

de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - Le rejet dans les fossés, cours d'eaux ou dans le réseau pluvial, de toute matière usée non traitée provenant d'une habitation, ou de tout autre activité est strictement interdite. Le rejet de matières usées traitées suivant les dispositifs conformes aux textes en vigueur ne pourra se faire que si les exutoires (fossés, cours d'eau) sont pérennes.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport aux voies départementales classées en 1^{ère} catégorie (RD 2 de la limite communale au carrefour avec la RD 204) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

6.2 - Par rapport aux voies départementales classées en 2^{ème} catégorie (RD 2, RD 204) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux voies départementales classées en 3^{ème} catégorie (RD 2^{E1}, RD 204^{E3}) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux voies départementales classées en 4^{ème} catégorie (RD 2^{E2}, RD 2^{E3}) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.5 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques. Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet se situe dans le prolongement du bâtiment qui fait l'objet de l'extension.
- Les piscines.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout.

7.2 - Lorsque la hauteur de la construction à édifier dépasse 3,50 m à l'égout, celle-ci devront être implantée en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.5 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 8 m

10.2 - Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ **OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et le paysage naturel et forestier.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Dans le secteur Ni :

11.3 - Les nouvelles constructions autorisées seront en bois ou d'aspect bois avec couverture en bardeaux de bois, tuiles de terre cuite ou shingle de couleur vert

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, ... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou d'aspect bois de teinte

naturelle.

◆ CLOTURES

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m ;
- les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

11.6 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

13.5 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.6 - L'introduction dans les parcs et jardins des essences invasives et indésirables listées en annexe du présent règlement (tableau II) est interdite.

13.7 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.322-1-1 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : "[...] dans certaines zones particulièrement exposées, faute par le propriétaire ou ses ayants droit de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de cinquante mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant, il sera pourvu au débroussaillage d'Office par les soins de l'administration et aux frais du propriétaire ...".

CHAPITRE 8 - ZONE NL

La zone NL : elle couvre les espaces remarquables de la loi Littoral codifiés à l'article L146-6 qui pour certains sont classés en périmètre Natura 2000 (Marais du Haut-Médoc, Estuaire de la Gironde) et identifiés en secteur NLp.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur les plans de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque technologique. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologie approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLU, s'appliquent également dans ces secteurs.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un aléa « retrait-gonflement des argiles » susceptibles d'occasionner des dégâts sur les constructions. Cet aléa, ainsi que les mesures préventives à mettre en œuvre, sont décrits au paragraphe II-6-2 – RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, du Rapport de Présentation.

Rappels :

1. Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.4.2.1-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE NL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NL et le secteur NLp :

2.1 - Conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis que 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 50m² 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.

Dans le secteur NLp :

2.2 - Seules sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 ;
- l'exercice des activités portuaires à condition de ne pas présenter d'effet notable sur l'environnement dans le cadre de l'évaluation d'incidence du projet ;
- les travaux de maintenance, de modification, surélévation des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE NL3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.3 - Les chemins piétonniers ne devront pas être revêtus d'asphalte ou de matériaux type pavé, dalle ciment, etc. mais devront restées en herbe, grave stabilisée ou similaire.

ARTICLE NL4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

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

conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE NL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE NL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions existantes, pourront s'implanter en limite d'emprise existante ou projetée des voies.

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions existantes, pourront s'implanter en limite séparative.

ARTICLE NL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE NL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

- 10.1 -** Les objets mobiliers autorisés sous condition ne pourront excéder une hauteur maximale de 3,50 m.
- 10.2 -** Les constructions légères autorisées (cabanes de pêche notamment) respecteront une hauteur maximale de 3,50m à partir de la côte de référence du PPRI.
- 10.3 -** Les ouvrages de transport électrique ne sont pas soumis aux règles de hauteur précédentes.

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage des bords d'estuaire.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions autorisées seront en bois avec couverture en bardeaux de bois, tuiles de terre cuite ou shingle de couleur vert.

ARTICLE NL12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Les aires de stationnement ne devront pas être revêtues d'asphalte ou de matériaux type pavé, dalle ciment, etc. mais devront restées en herbe, grave stabilisée ou similaire.

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

13.5 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.6 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées. Dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.322-1-1 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : "[...] dans certaines zones particulièrement exposées, faute par le propriétaire ou ses ayants droit de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de cinquante mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant, il sera pourvu au débroussaillage d'Office par les soins de l'administration et aux frais du propriétaire ...".

TITRE III. ANNEXES

Envoyé en préfecture le

07/01/2021 Reçu en préfecture le

07/01/2021 Affiché le

ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

Envoyé en préfecture le
07/01/2021 Reçu en préfecture le
07/01/2021 Affiché le
ID : 033-213303951-20210104-DELIB03_4012021-DE

TABLEAU I : LISTE DES ESSENCES À PRIVILÉGIER LORS DE TRAVAUX DE PLANTATION

| NOM DE L'ESPECE | NOM LATIN |
|---------------------------|---------------------------|
| Arbres de haut jet | |
| Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| Merisier | <i>Prunus avium</i> |
| Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| Tilleul | <i>Tilia cordata</i> |
| Noyer | <i>Juglans regia</i> |
| Arbustes | |
| Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| Cornouiller | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> |
| Saule roux | <i>Salix atrocinerea</i> |
| Saule des vanniers | <i>Salix viminalis</i> |

TABLEAU II : LISTE DES ESPÈCES CONSIDÉRÉES COMME INVASIVES OU INDÉSIRABLES À INTERDIRE

| Espèces végétales invasives | |
|--|-----------------------------|
| <i>Baccharis halimifolia</i> | Baccharis |
| <i>Cortaderia selloana</i> | Herbe de la Pampa |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> <i>Ludwigia peploides</i> | Jussies |
| <i>Phytolacca americana</i> | Raisin d'Amérique |
| <i>Paspalum distichum</i> | Paspale à deux épis |
| <i>Acer negundo</i> | Erable negundo |
| <i>Fallopia japonica</i> | Renouée du Japon |
| <i>Buddleja davidii</i> | Buddleia de David |
| Espèces végétales indésirables | |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | Robinier faux acacia |
| <i>Parthenocissus ssp.</i> | Vigne vierge |
| <i>Sicyos angulatus</i> | Sicyos anguleux |
| <i>Alternanthera philoxeroides</i> | Herbe à alligator |