Plan Local d'Urbanisme







5. REGLEMENT D'URBANISME

Tome I : Les dispositions générales et les règles applicables aux zones

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

Modification n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 4 novembre 2026

SOMMAIRE

LEXIQUE GENERAL _____ 4

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____ 8

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____ 12

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____ 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____ 19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____ 28

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ___ 37

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____ 38

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ____ 46

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ar _____ 47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____ 50

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ___ 58

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr _____ 59

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nor _____ 62

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____ 65

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE No _____ 72

ANNEXES _____ 76

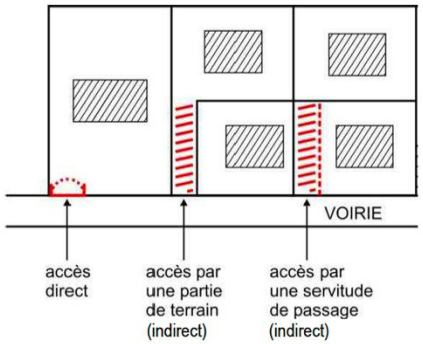
LEXIQUE GENERAL

○ Accès

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

L'*accès* correspond ainsi :

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



Article 682 du code civil :

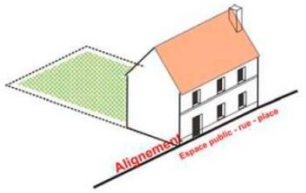
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les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

○ Affouillements

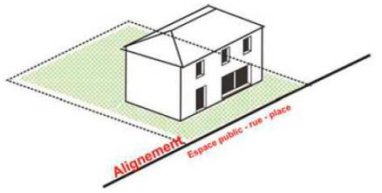
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. En fonction de l'impact (superficie et profondeur du creusement), l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.



Construction à l'alignement



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

○ Annexe (Construction annexe)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

○ Changement de destination

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

○ Clôture

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

○ Construction

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

○ Construction existante

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

○ Défrichement/ Débroussaillement

- **Défrichement :** toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L341-1 du Code forestier), quelle que soit la nature de l'acte :
  - Défrichement direct : coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol ;
  - Défrichement indirect : opération volontaire entraînant, à terme, les mêmes conséquences que le défrichement direct (destruction de l'état boisé et fin de la destination forestière), même si l'état boisé est temporairement maintenu (ex : installation d'un camping, d'un golf...).

- **Débroussaillement :** il consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir, par exemple, d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe...). Les opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal.

○ Droit de passage

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

○ Emplacements réservés

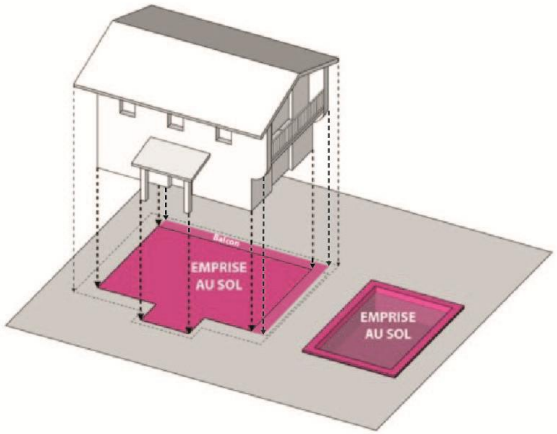
Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de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

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.
Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du PLU.
Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un-auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche … sont ainsi pris en compte.

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



- **Emprise publique**

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

- **Équipement d'infrastructure**

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

- **Espace vert de pleine terre**

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

- **Exhaussement du sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Habitation**

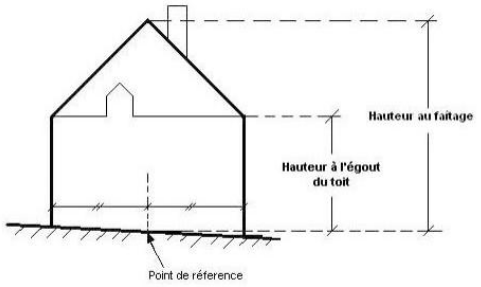
Les habitations sont dites individuelles, semi-collectif ou collectives. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

- **Hauteur**

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

Lorsque la zone est située en zone inondable du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement de PPRI.

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



○ Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
2 - Les limites de fond de terrain
Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées généralement à l'opposé de la voie.

○ Opération d'ensemble

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

○ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

○ Réhabilitation

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

○ Unité foncière - terrain

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

○ Surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.
Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

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

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

○ Voies (ou emprises publiques)

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

- **Destination « exploitation agricole et forestière » :**

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

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

- **Destination « habitat » :**

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps.
Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.
Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).
Cette sous-destination recouvre également :
• les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
• les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
• les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences

hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

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

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

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

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

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

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

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

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

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

les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…).
Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de **VALEYRAC.**

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

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

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

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

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

« Art R 111-26 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

« Art R 111-27 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

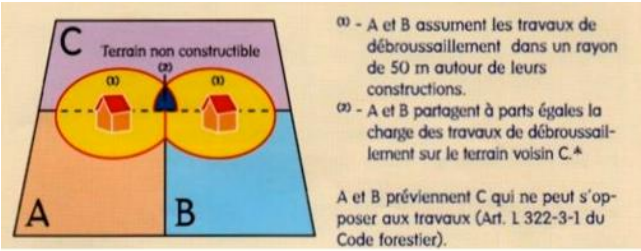
- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie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

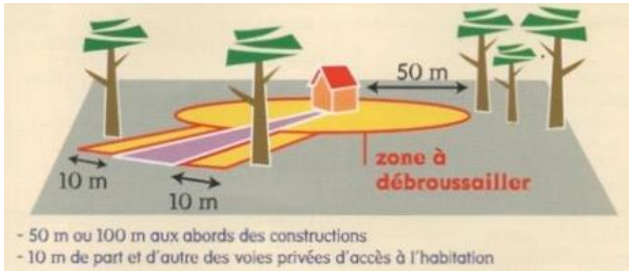
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision

d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillement, à la charge du propriétaire, est obligatoire *« aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie »*





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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **Zone UA :** zone du bourg de Valeyrac**.**
- **Zone UB :** zone des hameaux de Sipian, la Verdasse et de Troussas

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

- **Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat

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

- **Zone Ar** : zone agricole de stricte protection (espaces remarquables)
- **Zone A** : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- **Zone Nr**, naturelle de stricte protection (espaces remarquables)
- **Zone Nor** de stricte protection (espaces remarquables des estrans et chenaux)

- **Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, et secteurs de constructibilité limitée et **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc public …)

- **Zone No**, correspondant au port.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **La limite de la bande des 100 mètres au titre de la loi littoral**

En application de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, les terrains compris à l'intérieur de cette bande littorale sont inconstructibles, sauf pour les constructions et installations prévues à ce même article.

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

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

  - **Eléments de patrimoine bâti identifiés :**

  La destruction d'un élément de patrimoine bâti identifiés est interdite.
  Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
  - des caractéristiques patrimoniales,
  - des matériaux et des modalités constructives d'origine.

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

  L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

  - mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - risque avéré pour la sécurité publique,
  - mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

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

- **Les éléments du patrimoine naturel et paysager (haies, ripisylves, …) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) :** le document graphique identifie les éléments ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et ceux ayant un rôle écologique particulier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

  Les structures végétales existantes, telles que ripisylves et haies identifiées, doivent être préservées.

  Un arrachage partiel pourra cependant être réalisé sous condition. Il sera exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

  Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

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

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal (et déroge aux règles du PLU) dès lors que le projet respecte les Servitudes d'Utilité Publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.
Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation....

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme

ARTICLE 9 –TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- Il est conseillé par ailleurs une limitation de l'implantation d'espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, frênes, platanes, etc) : https://www.atmo-france.org/

- L'introduction, sur le domaine public et au sein des espaces naturels, d'espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine, est interdite (Cf liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine édité par le CBNSA : CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf; fascicule sur les espèces exotiques envahissantes rédigé par le Pays Médoc (Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf)

Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».

ARTICLE 10 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) ainsi qu'à une demande d'autorisation de voirie auprès du gestionnaire concerné.

2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4) Les autorisations d'urbanisme en site inscrit ou classés doivent faire l'objet d'autorisations spéciales au titre du code de l'environnement.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

La zone UA correspond au **village du bourg.**

Caractère de la zone

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

Elle se compose d'une forme urbaine relativement dense où les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu.

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

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

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

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

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.

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

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à l'alignement** des voies et emprises publiques **ou à une distance minimum de 4 mètres.**

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme :
- pour des extensions de bâtiments existants ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

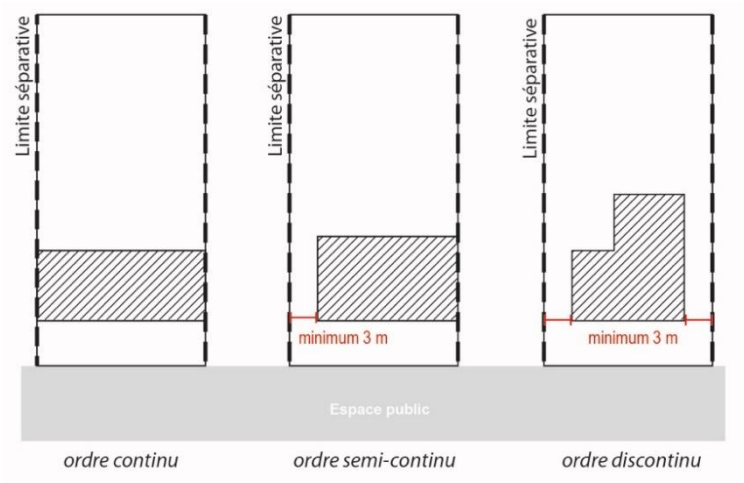
Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives latérales

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

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

Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.



L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m^2 d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **50% de la surface du terrain.**

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.

La hauteur des constructions est limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit.**

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.
Elles comprendront deux ou quatre pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.
Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.
Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes (hors Gironde) sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.
Les enduits doivent être de couleur claire.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

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

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées :
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- d'une haie vive constituée d'essences locales ;
- de panneaux grillagés
- d'une barrière de type bois ajouré
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

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

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

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

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

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».

ARTICLE UA.II.4 - STATIONNEMENT

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

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

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

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

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

Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 50 m² de surface de plancher.

- Pour les activités du type artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

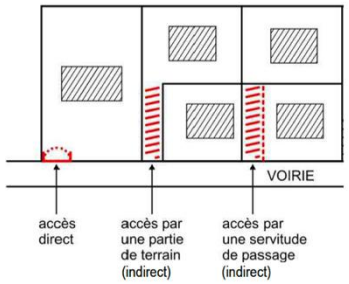
Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :
- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée (soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil),

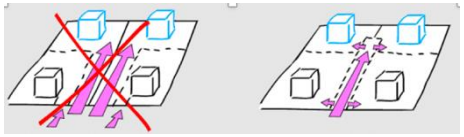


- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m

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



- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir :
- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum

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

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UA.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes au schéma communal d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

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

Réseaux divers

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

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

La zone UB recouvre les zones déjà urbanisées **(SDU de la loi littoral)** constituées par les **hameaux de Sipian, la Verdasse et de Troussas**.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat.
Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles.

L'objectif est de permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux et de promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.

Cependant, afin de répondre aux exigences réglementaires de la Loi Littoral, et notamment de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations autorisées doivent être à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
En outre, les constructions et installations ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La zone UB est pour une petite partie située en zone inondable jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à une distance minimum de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme :
- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

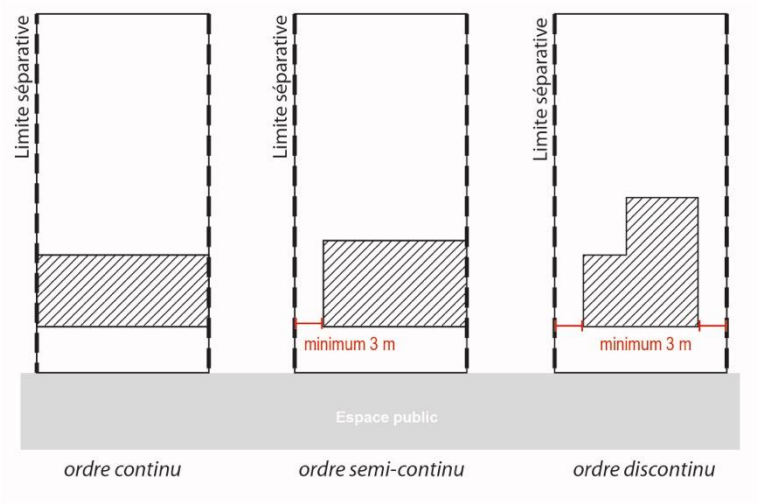
Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives latérales

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

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.



L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m^2 d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain.**

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.

Lorsque la zone est située en zone jaune du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**
La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit.**

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.
Elles comprendront de 2 à 4 pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.
Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.
Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.
Les enduits doivent être de couleur claire.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'équipement public

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

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

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

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées :
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- d'une haie vive constituée d'essences locales
- de panneaux grillagés
- d'une barrière de type bois ajouré
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

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

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

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

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

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

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

climat. Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB.II.4 - STATIONNEMENT

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

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

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

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

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

Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les bâtiments publics: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

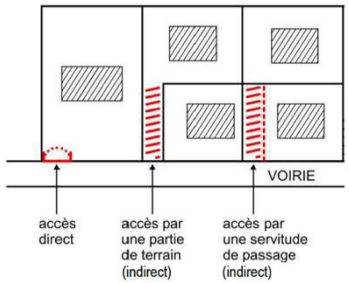
Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :
- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m^2 de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée (soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil),

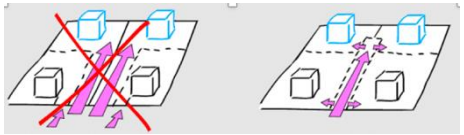


- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m

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



- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir :
- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum

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

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UB.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes au schéma communal d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

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

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

La zone 1AU constitue une extension de la zone du bourg de Valeyrac.

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

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des OAP.

La zone 1AU est, pour une petite partie en frange Nord-Est de la zone, située en zone inondable jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat, dès lors qu'elles font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient liés à l'opération.

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

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

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

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum **de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

- Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

Par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives.**
Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m^2 d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain.**

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.

La hauteur des constructions est limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**
La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit.**

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 1AU.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Constructions neuves d'architecture courante

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes (hors gironde) sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal ».
Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre.
Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.
Les enduits doivent être de couleur claire.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.
La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

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

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

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

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées :
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- d'une haie vive constituée d'essences locales
- de panneaux grillagés
- d'une barrière de type bois ajouré
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

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

ARTICLE 1AU.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

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

- Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m2 devront compter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. . Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU.II.4 - STATIONNEMENT

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

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

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

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

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

Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 50 m^2 de surface de plancher.

- Pour les activités du type artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

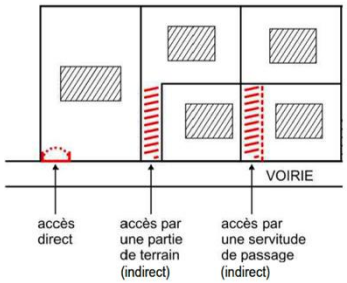
Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :
- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

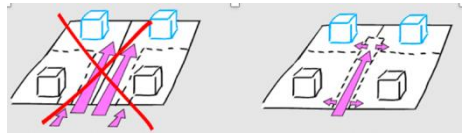


Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m

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



- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir :
- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum

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

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE 1AU.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ar

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone Ar recouvre les espaces remarquables, identifiés au titre des réservoirs humides, aquatiques et lacustres.

La zone Ar recouvre le secteur des mattes (en zone rouge du PPRi) au Nord de la RD2/ Castillonnaise.

La zone Ar est située en zone inondable du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m2 ;**

b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,** les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m2.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

..

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) délimitée au plan,

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont interdites** sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.
L'interdiction ne s'applique pas toutefois aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'interdiction ne s'applique pas à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice

des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

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

La Zone A est située sur la partie « hors eaux » du territoire, elle intègre le vignoble (AOC, châteaux), les exploitations agricoles, ainsi que des éléments de bâti isolé.

La zone A est située, sur sa périphérie Nord, Ouest et Est, en zone inondable du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. L'extension sera limitée à 30%** de l'emprise au sol de la construction initiale pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement.**

- **Les annexes à l'habitation et les piscines,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Elles devront être implantées en continuité du bâti principal.
  Les annexes (hors piscine) seront limitées au nombre de 2, pour une superficie totale maximum de 40 m^2 chacune et 50 m^2 au total.
  Les piscines ne pourront excéder 40 m^2.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 ; identifiés au plan de zonage.

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) ; identifiés au plan de zonage.

- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à une distance minimum de 4 mètres** des voies et emprises publiques**.**

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme pour des extensions de bâtiments existants ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants.

Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au 1° alinéa.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

- L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- L'emprise au sol totale des annexes sera limitée à 50 m^2, pour une superficie totale maximum de 40 m^2 chacune. Les piscines ne pourront excéder 40 m^2.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.
Lorsque la zone est située en zone du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement du PPRI.

La hauteur des constructions est limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**
La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit.**

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Elles comprendront de deux à quatre pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.
Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...).
Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

Toitures

Les toitures comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Les tuiles en bac acier ainsi que les tuiles noires ne sont pas autorisées.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature que la tuile
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.
Les enduits doivent être de couleur claire, « tons pierre ».

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes :

Bâtiments d'exploitation

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures et portail

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

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

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- de panneaux grillagés
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

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

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Bâtiments d'exploitation

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres…).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

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

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

ARTICLE A.II.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

Voirie

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

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

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

ARTICLE A.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité, sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

Caractère de la zone

La zone Nr constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les secteurs de palus (prairies inondables et élevages) et boisements de feuillus identifiés comme remarquables au SCOT.

La zone Nr est pour partie située en zone inondable du PPRI (zone jaune ou rouge) et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Occupations et utilisations du sol interdites :

Le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique).

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m2 ;**
b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,** les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m2.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nor

ZONE NATURELLE AQUACOLE REMARQUABLE

Caractère de la zone

La zone Nor constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle correspond à l'estran et aux bassins en bordure de la Gironde ; ainsi qu'au chenal de Guy, de l'embouchure sur la Gironde au Port de Goulée,
La délimitation de la zone englobe le chenal et ses abords immédiats.

La zone Nor est située en zone inondable du PPRI, identifiée au plan et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Dans le secteur de zone Nor, sont limitativement admis

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
a) 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 ;

b) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m2.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) délimitée au plan,

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont interdites** sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.
L'interdiction ne s'applique pas toutefois aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'interdiction ne s'applique pas à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone N comprend un secteur de zone :
- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc public …)

La zone N est pour une petite partie localisée en zone inondable du PPRI, identifiée au plan (zone « jaune ») et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

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

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

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

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m^2.

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. L'extension sera limitée à 30%** de l'emprise au sol de la construction initiale pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement.**

- **Les annexes à l'habitation et les piscines,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Elles devront être implantées en continuité du bâti principal.
  Les annexes (hors piscine) seront limitées au nombre de 2, pour une superficie totale maximum de 40 m^2 chacune et 50 m^2 au total.
  Les piscines ne pourront excéder 40 m^2.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 ; identifiés au plan de zonage.

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) ; identifiés au plan de zonage.

- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur Ne,

- Les installations liées à la station d'épuration
- Les installations liées au cimetière
- Les équipements légers de loisirs (parc public)
- Les aires de stationnement

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum **de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme pour des extensions de bâtiments existants ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants.

Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au 1° alinéa.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

- L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- L'emprise au sol totale des annexes sera limitée à 50 m², pour une superficie totale maximum de 40 m² chacune. Les piscines ne pourront excéder 40 m².

Dans le secteur Ne,

Sans objet.

La hauteur des constructions

Lorsque la zone est située en zone du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**
La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit.**

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Elles comprendront de deux à quatre pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.
Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...).
Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes (hors gironde) sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire.
Les toitures comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature que la tuile
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.
Les enduits doivent être de couleur claire, « tons pierre ».

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes :

Bâtiments d'exploitation

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures et portail

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres…).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

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

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

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

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

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.II.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

ARTICLE N.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE No

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Secteur de constructibilité limitée, correspondant au Port de Goulée à Valeyrac.

Ce secteur est considéré comme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, « STECAL » :

Les secteurs No est localisé en zone inondable du PPRI, identifiée au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole ; dont halle ostréicole.

- Les équipements et aménagements liées et nécessaires à la halte nautique,

- Les réhabilitations ou reconstructions des cabanes de type "cabanes ostréicoles" : cabanes reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.

- Les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les aires de camping-car.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE No.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une reconstruction de cabane de type "cabanes ostréicoles", elle doit respecter l'implantation actuelle à l'alignement des constructions existantes.



Les unes par rapport aux autres

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 1 mètre.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

- Halle ostréicole : emprise au sol maximale de 200 m^2.
- Extension du bâtiment du restaurant : l'extension sera limitée à 25 m^2 (emprise au sol actuelle du bâtiment de 151 m^2).

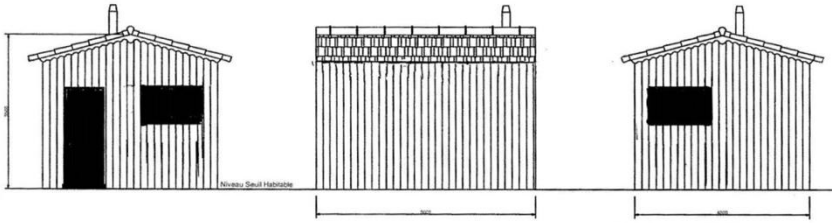
La hauteur des constructions

La hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement de PPRI.
La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE No.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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



Façade principale **Façade arrière**

Les cabanes ostréicoles réalisées en dur devront être peintes ou enduites de couleur blanche ou pierre. Elles seront couvertes de tuiles colorées, couleur « brique » et l'on privilégiera la construction en bois, de type volige verticale avec couvre joint.

ARTICLE No.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

ARTICLE No.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit s'effectuer sur les zones de stationnement dédiées.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE No.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE No.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent

être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Réseaux divers

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

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

.

ANNEXES

Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

Le phénomène s'explique par le fait que les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque naturel de « retrait-gonflement des argiles ».

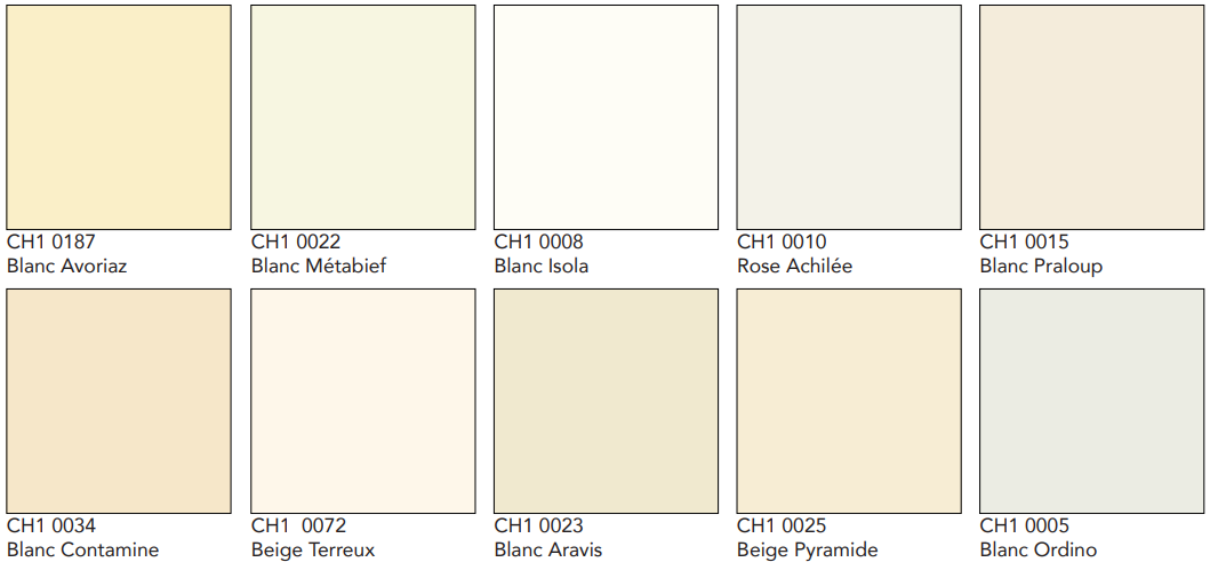
Des mesures préventives peuvent être mises en œuvre lors de la construction, fixées par l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et, en particulier, la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Plusieurs prescriptions sont alors à prendre en compte (à délivrer au moment du permis de construire par les communes) :

- **Réaliser des fondations sur semelle suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation ;
- **Ancrer de façon homogène les fondations** sur tout le pourtour du bâtiment ;
- **Réaliser une structure du bâtiment suffisamment rigide** pour résister à des mouvements différentiels ;
- **Limiter les échanges thermiques** à travers les parois par une isolation adaptée ;
- **Utiliser des raccords souples pour les canalisations d'eau enterrées** afin qu'elles puissent subir des mouvements différentiels sans risque de se rompre…
- Recommander la réalisation d'un **vide sanitaire de** 80 cm à minima

Façades

Nuancier de couleur de façades enduites ou peintes de couleur claire



Plan Local d'Urbanisme







5. REGLEMENT D'URBANISME

Tome II : Autres éléments repérés au plan de zonage

PLU arrêté en conseil municipal le 24 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

SOMMAIRE

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME _____ 4

Considérations générales _____5

Liste du patrimoine identifié_____6

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME _____ 9

Considérations générales _____10

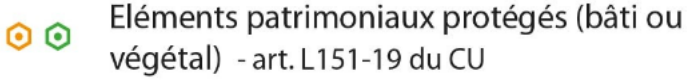
Liste des changements de destination identifiés_____11

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, …) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure ci-après.
Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir …).

Les éléments de patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage :



Comme précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

La destruction d'un élément de patrimoine bâti identifié est interdite.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Comme précisé dans les dispositions générales du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :

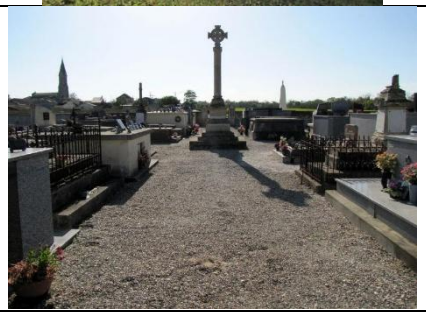
L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :
- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

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

La liste suivante classe les éléments de patrimoine :

LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE

N°	LIBELLE	Références cadastrales	PHOTOS
1	Moulin de Bourdieu	C 484	
2	Croix de chemin (la Verdasse)	C 855	

N°	LIBELLE	Références cadastrales	PHOTOS
3	Croix de chemin (Troussas)	B 169	
4	Stèle en pierre (le bourg)	C 202	
5	Croix en pierre (cimetière)	A 833	

N°	LIBELLE	Références cadastrales	PHOTOS
6	Puits de Troussas	B - domaine public	
7	Arbre feuillu	C 50	
8	Arbre feuillu	C 50	
90	Arbre feuillu	C 75	

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

« Dans les zones agricoles ou naturelles …, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans les communes concernées par la loi Littoral, seul le **changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et identifiés au plan de zonage, est autorisé.

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile ***« bleu turquoise »*** sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination. **En zone agricole**, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** ; **en zone naturelle**, il est soumis à **l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :
1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES



N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Grange en pierre	Lartigue Zone N	OC 213	

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
2	Ancien bâtiment agricole du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 213	
3	Anciennes dépendances du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 213	
4	Ancien chai du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 205	



5	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 1150	
6	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 1051	

7	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 828	