



DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE CROIGNON

RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
RÈGLEMENT



**Verdi Conseil
Midi Atlantique**
24, rue Sainte Monique
33074 Bordeaux
tél : 05 56 99 60 01
fax : 09 72 36 63 26

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			17/11/2011
Modification n°1 du PLU			30/06/2013
Première révision du PLU	01/09/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	12
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	26
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	34
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	40
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	40
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	49
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	56
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	56
ANNEXES	63
1 LEXIQUE.....	63
2 PALETTE VEGETALE LOCALE.....	77
3 BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES.....	80
4 LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	83
5 LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE 151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	88
6 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	89
7 NUANCIERS.....	90

PRÉAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et suivants et R 123-1 et suivant du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2014, la loi AAAF du 13 octobre 2014, la loi MACRON du 09 août 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Ce dernier propose une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatif au contenu du règlement du PLU (articles L.151-8 à L. 151-42 du code de l'urbanisme), la nomenclature proposée ne fait donc plus l'objet d'un seul article mais découle de l'enchaînement de trois sections de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Croignon.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux :

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

2 – Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine et de paysage identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés identifiés en vertu de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés en vertu de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme
- Des changements de destination en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule ;
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ;
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- D'annexes constituées de :
 - ↪ Un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document ;
 - ↪ Une liste de végétaux (essences locales) conseillée pour les haies et plantations ;
 - ↪ Une liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
 - ↪ Une liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;

- ✎ Une liste des emplacements réservés.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Contrairement aux dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

3 – Portée réglementaire à l'égard des autres législations

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- Des règles générales du code de l'urbanisme ;
- Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé ;
- Des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale ;
- Des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U

Les zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones.

Les quatre zones identifiées sont :

- ❑ UA correspond au centre bourg (urbanisation ancienne) ;
- ❑ UB correspond à l'urbanisation ancienne plus diffuse et à l'urbanisation récente et en cours dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg précité ;
- ❑ UC correspond à l'urbanisation en tissu diffus sur la commune (hameaux) ;
- ❑ UX correspond à la zone d'activités.

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres 1AU. Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones. La zone identifiée :

- ❑ 1AU : cette zone est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, commerce et activité de service et d'équipements publics. Cette zone comprend plusieurs secteurs :
 - ↪ 1AU_A : Secteur « Baquey » ;
 - ↪ 1AU_B : Secteur « Perdrigail » ;
 - ↪ 1AU_C : Secteur « Bourg - Mairie » ;
 - ↪ 1AU_e : Secteur « Chaigneau-Nord ».

LES ZONES AGRICOLES, DITES ZONES A

Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à la zone A :

- ❑ A : elle est équipée ou non. Il s'agit de zones agricoles de la commune ;
- ❑ Cette zone ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, DITES ZONES N

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N. Il s'agit d'une zone non équipée, actuellement naturelle et/ou forestière représentant un intérêt écologique et/ou paysager. Elle comprend un secteur :

- ❑ N_P : il s'agit de la zone recouvrant Natura 2000 et les abords des principaux cours d'eau ;

Cette zone ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

2 Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- Section 1 : Fonctions urbaines incluant :
 - ↪ Les occupations et utilisations du sol interdites ;
 - ↪ Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Section 2 : Morphologie urbaine
 - ↪ Implantation des constructions
 - ↪ Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
 - ↪ Conditions de réalisation du stationnement.
- Section 3 : Desserte par les réseaux et services urbains
 - ↪ Desserte par la voirie et les accès ;
 - ↪ Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique ;
 - ↪ Collecte des déchets.

3 Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des cas visés aux paragraphes 4 et 5 ci-dessous ;
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

4 Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (cf. article L. 111-15 du code de l'urbanisme). Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU ou du plan de prévention des risques naturels annexé au PLU.

Sur la commune, le PLU autorise en toutes zones la reconstruction à l'identique sauf prescriptions contraires dans le PAC du 24/01/18 de l'Etat concernant l'aléa « Mouvement de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

5 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

6 Bâtiment existant non conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, 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.

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possible nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

7 Opérations d'aménagement

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé », etc.), le règlement de la zone concernée ne s'applique pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division (article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme).

8 Éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à déclaration préalable.

2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au permis de démolir.

3. **Les éléments bâtis et le petit patrimoine** (bâtiments, puits, calvaire, etc.) identifiées sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. **Les ensembles bâtis remarquables** (propriétés, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos...);
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- Les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ;
- Les mairies se réservent le droit de soumettre le permis de construire aux avis des Architectes des Bâtiments de France et du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde (CAUE).

5. **Les extensions des bâtiments et ensembles bâtis identifiés** sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. **Les espaces verts, parcs, jardins et arbres (isolés ou alignés)** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour les travaux d'entretien des constructions existantes. Il est interdit de :

- Construire au moins à 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés ;
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés ;
- Remblayer ou décaisser les sols en place ;
- Minéraliser les espaces.

Le caractère paysager de l'élément de patrimoine doit être pérennisé et les arbres existants doivent être protégés. Les défrichements ou abattage des arbres protégés ou identifiés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, etc.). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits. Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

Les éléments (paysagers/constructions ou bâtis) recensés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

9 *Espaces boisés classés (EBC) en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

10 *Trame verte et bleue*

Les espaces et secteurs, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (les haies par exemple), sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et au secteur Np. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable, ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques. Ces règles de protection sont celles de la zone N et du secteur Np énoncées ci-après.

11 *Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du 12/10/2007 prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Ces délibérations figurent au présent dossier de PLU. Une demande d'alignement devra être faite auprès de la mairie.

12 *Dispositions spécifiques à l'utilisation de matériaux renouvelables, matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable*

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

13 *Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts*

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies, aux cheminements doux et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont figurés au document graphique par des trames bleues dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. L'emprise des voies communales est de 8m minimum alors que l'emprise des cheminements doux est de 4m minimum.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

14 Informations sur la prise en compte des risques

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de la commune, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier :

- Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles.
- Les risques naturels liés au phénomène remontée des nappes : la sensibilité va de très faible (la majeure partie de la commune) à très forte (le long du Gestas) suivant les secteurs ;
- Les risques naturels liés à l'inondation en provenance du Gestas et du Landrin ;
- Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reportés sur le règlement graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles.

15 Autres dispositions et recommandations

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (décrets n° 99-756, n° 99-75 7, arrêté du 31 août 1999 et circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

Il est également rappelé que pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Pour les autres constructions de logements locatifs avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales, et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

16 Ouvrages spécifiques

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêts de transports collectifs, postes de refoulement, etc.) nécessaires au

fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, et de certains ouvrages exceptionnels tels que clocher, mats, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

17 Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations et sous destination sont définies aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Elles sont rappelées dans le lexique en annexe du présent document.

18 Rappels généraux pour chaque zone

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable; (R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

19 Cours d'eau et fossés

Une cartographie des cours d'eau et des fossés présents sur la commune est annexée au dossier de PLU. En ce qui concerne les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés, et les ouvrages d'assainissement :

- Ils devront être conservés et entretenus par les riverains ;
- La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau ;
- Des zones non aedificandi de 30 m de part et d'autre du Gestas et de 20 m de part et d'autre du Landrin.

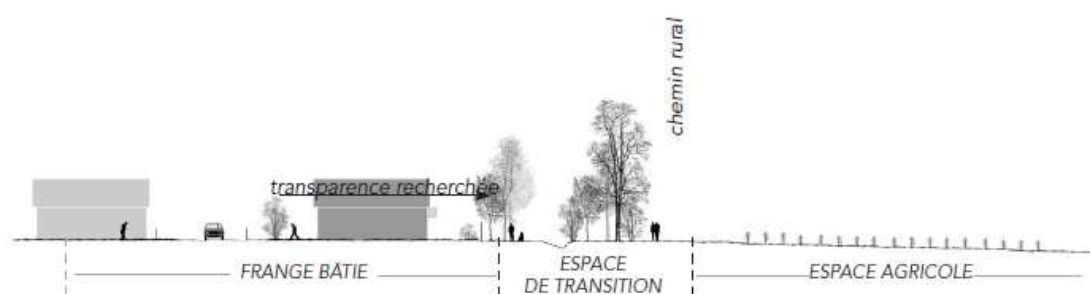
20 Gestion des zones de contact pour prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires. Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricole (traitement paysager de ces franges, cf. charte paysagère annexée au règlement et schéma ci-dessous).

LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE AGRICOLE

Illustration du principe de création d'un espace public de transition entre bâti (existant/projeté) et espace agro-viticole.



Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole (SCoT Agglomération bordelaise)

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.

Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole. Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination. La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

21 Voies de desserte et accès

Voie de desserte

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Un accès ne doit desservir qu'une habitation. La largeur minimale sera de 5 m. Le sas d'entrée comportera un portail en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement. Il permettra l'insertion d'un container de collecte des ordures. Leur débouché sur la voie ne doit pas nuire à la sécurité.

L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

2. Les bandes d'accès

Pour desservir une parcelle située sur l'arrière sont autorisées. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de large, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur) sur une profondeur maximale de 100 m linéaire.

3. Voirie

Il n'y aura pas de création de voies de desserte sauf en zones UA, AU et UX.

A partir de deux habitations, la largeur de la bande roulante sera portée à **5 mètres** pour la desserte.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

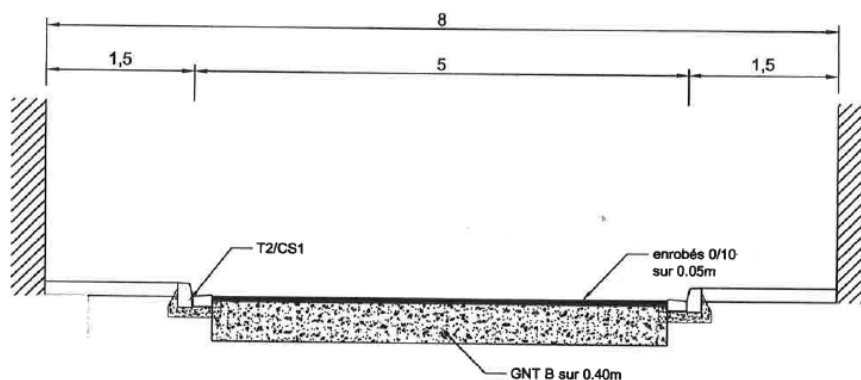
Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les voies ouvertes à la circulation sont soumises aux prescriptions des services de secours et services publics :

- Dimensions voie double de la bande roulante :
 - ↗ Largeur : minimum 5 m
 - ↗ Emprise : minimum 8 m
- Dimension sens unique :
 - ↗ Largeur : minimum 3,5 m
 - ↗ Emprise : minimum 6 m
- Voie en impasse : palette de retournement d'environ 15 m minimum. Elle pourra être refusée si elle présente un danger pour la circulation ;
- Profil de chaussée : se référer au profil ci-dessous :



21 Dispositions particulières aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés. Les lignes électriques et poste de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du PLU autorise l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Cette zone est soumise à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Elle est également soumise au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la zone.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement à la mairie et à 4 m minimum de l'axe de la voirie.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre semi continu et discontinu. Cette zone correspond au centre bourg.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumises à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- ❑ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'habitation :
 - ↪ Commerce et activités de services ;
 - ↪ Bureaux
 - ↪ Equipement d'intérêt collectif et services publics.
- ❑ Les constructions à usage d'habitation à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- ❑ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins...), séparées de la construction principale sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol (hors piscine non couverte). Cependant, pour un local technique, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² ;
- ❑ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;
- ❑ L'extension des constructions sous réserve du respect des prescriptions inscrites au présent PLU ;
- ❑ Les bâtiments, ouvrages et installations technique nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

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

2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux ou emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

Les piscines (enterrées ou non) ne doivent pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).

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

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Ces dispositions d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol et de ne pas changer de destination.

Les annexes devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives, sauf les piscines.

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 3 m.

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

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière (hors piscine non couverte).

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doivent pas excéder :

- 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;
- 3,50 m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Pour les toitures terrasses, elles devront être végétalisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde ou de teintes limitées au nuancier inséré en annexe. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé) ;
- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↗ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

Le bardage en bois naturel est autorisé.

- Annexes** : sont autorisées les annexes, traitées à l'identique des constructions principales ou en bois et les annexes mitoyennes à une pente sont autorisées.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- Hauteur maximum de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0,3 a minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions :

- Constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement au moins doivent être aménagées sur la propriété (garage ou aire aménagée) ;
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement ;
- Transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Etablissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente. S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires ;
- Hôtels et restaurants :
 - ↗ 1 place de stationnement par chambre ;
 - ↗ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ↗ 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Une aire libre de 5/5 m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et pour la sécurité routière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

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

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou voie de desserte soit directement, soit par l'intermédiaire d'une bande d'accès.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés au droit de chaque unité foncière devront être conservés et entretenus par le propriétaire.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

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. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité et doit faire l'objet d'une autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Cette zone est soumise à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Elle est également soumise au risque de remontée de nappes phréatiques et d'inondation de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la zone sauf au niveau du Gestas et du Landrin où les risques sont très élevés.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement à la mairie et à 4 m minimum de l'axe de la voirie.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre discontinu. Cette zone correspond à l'enveloppe du bourg.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumise à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- ❑ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'habitation :
 - ↪ Commerce et activités de services ;
 - ↪ Bureaux
 - ↪ Equipement d'intérêt collectif et services publics.
- ❑ Les constructions à usage d'habitation à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- ❑ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins...), séparées de la construction principale sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol (hors piscine non couverte). Cependant, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² pour le local technique piscine ;
- ❑ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;
- ❑ L'extension des constructions sous réserve du respect des prescriptions inscrites au présent PLU ;
- ❑ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

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

2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 16 m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

Les piscines (enterrées ou non) ne devront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).

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

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Aucune construction autre qu'hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m des berges du Gestas et 20 m des berges du Landrin avec 1 m de surélévation du plancher par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Ces dispositions d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol et de ne pas changer de destination.

Les annexes devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

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

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3,50 m au faîtage pour les annexes ;
- 3 m au faîtage pour les annexes en limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Pour les toitures terrasses, elles devront être végétalisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde de teintes limitées au nuancier (se référer à l'annexe correspondante). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé) ;
- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↪ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↪ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

Le bardage en bois naturel est autorisé.

- Annexes** : sont autorisées les annexes traitées à l'identique des constructions principales ou en bois et une seule pente pour les annexes mitoyennes.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- Hauteur maximum de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0,3 a minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions :

- Constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement au moins doivent être aménagés sur la propriété (garage ou aire aménagée) ;
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement ;
- Transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Etablissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente. S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires ;
- Hôtels et restaurants :
 - ↪ 1 place de stationnement par chambre ;
 - ↪ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ↪ 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Une aire libre de 5/5 m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et pour la sécurité routière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

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

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une bande d'accès.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

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. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Cette zone est soumise à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Elle est également soumise au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la zone.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement à la mairie et à 4 m minimum de l'axe de la voirie.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre discontinu. Cette zone correspond aux hameaux de la Vidane, de Guitton, de la Brande, de Sautejeau et de la Brune.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumise à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- ❑ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'habitation :
 - ↪ Commerce et activités de services ;
 - ↪ Bureaux ;
 - ↪ Equipement d'intérêt collectif et services publics.
- ❑ Les constructions à usage d'habitation à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- ❑ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins...), séparées de la construction principale sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol (hors piscine non couverte). Cependant, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² pour le local technique piscine ;
- ❑ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;
- ❑ L'extension des constructions sous réserve du respect des prescriptions inscrites au présent PLU ;
- ❑ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

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

2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 20 m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et des emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En zone UC, hors agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- ❑ Par rapport à la RD 20 :
 - ↪ Habitation : 25 m ;
 - ↪ 20 m pour les autres constructions.
- ❑ Par rapport à la RD 20^{F1}
 - ↪ Habitation : 20 m ;
 - ↪ 20 m pour les autres constructions.

Les piscines (enterrées ou non) ne doivent pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie et respecter les marges de recul hors agglomération par rapport aux routes départementales.

Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature.

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

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Ces dispositions d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol et de ne pas changer de destination.

Les annexes devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 6 m.

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

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3,50 m au faîtage pour les annexes.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Pour les toitures terrasses, elles devront être végétalisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde de teinte limitées au nuancier (se référer à l'annexe correspondante). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé) ;
- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↪ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↪ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

Le bardage en bois naturel est autorisé.

- Annexes** : seules les annexes traitées à l'identique des constructions principales ou en bois.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- Hauteur maximum de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0,3 a minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions :

- Constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement au moins doivent être aménagées sur la propriété (garage ou aire aménagée) ;
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement ;
- Transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;

- Etablissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente. S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires ;
- Hôtels et restaurants :
 - ↪ 1 place de stationnement par chambre ;
 - ↪ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ↪ 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Une aire libre de 5/5 m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

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

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une bande d'accès.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

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. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes).

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement à la mairie et à 4m minimum de l'axe de la voirie.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère industriel comprenant une seule société : KP1, fabrication d'éléments de construction en béton, avec des bâtiments et des ouvrages Travaux Publics, des hangars, des bureaux et des aires de stockage.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumise à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions industrielles à condition que l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle de la zone et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- La reconstruction d'un bâtiment existant et à l'identique ;
- La création de zones de stockage sous réserve d'une étude de sous-sol et d'un calcul de charges admissibles ;

- ❑ La construction de bureaux ou d'entrepôts ;
- ❑ Les équipements à usage collectif sous réserve d'être liés aux activités autorisées dans la zone ;
- ❑ La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
 - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

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

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 8 m par rapport à l'axe de la voirie, des chemins ruraux et des emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En zone UX, hors agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- ❑ Par rapport à la RD 20^è1 :
 - Habitation : 10 m ;
 - 8 m pour les autres constructions.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ❑ Des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- ❑ L'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci.

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

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu en respectant une distance égale à la hauteur de l'égout ou l'acrotère de la construction avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension ou de travaux sur des constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

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

L'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faitage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité artisanale ou industrielle (cheminées, silos, magasins automatisés, tours de laboratoire...). Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduits dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↷ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↷ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

Le bardage en bois naturel est autorisé.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures en limite du domaine public

Non règlementé.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Les espaces libres de toutes constructions (zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa précédent ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

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

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une bande d'accès ou voie de desserte.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

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. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur de la zone ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes).

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la commune sauf au niveau du Gestas où les risques sont très élevés.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

Les opérations d'ensemble devront se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui correspond.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation future prenant en compte un aménagement global de la zone. Les zones 1AUa et 1AUb à vocation d'habitat ont une densité semblable aux zones résidentielles qui les entourent. La zone 1AUC est à vocation de commerces, d'activités de services, d'hébergement, d'équipements collectifs et de bureaux. La zone 1AUE est à vocation d'équipements culturels et sportifs.

Il s'agit des secteurs géographiques :

- ❑ 1AUa : « Bacquey »
- ❑ 1AUB : « Perdrigail »
- ❑ 1AUC : « Le Bourg – Mairie »
- ❑ 1AUE : « Chaigneau-Nord »

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation non soumise à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document d'orientations particulières d'aménagement du PLU et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer. Si ces conditions ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes et leur changement de destination vers les destinations listées dans le lexique sous réserve du respect des prescriptions inscrites dans le PLU.

Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 1AU

- ❑ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des habitations s'inscrivant dans un schéma d'organisation sur l'ensemble du secteur concerné et telles que définies dans le programme de l'orientation d'aménagement correspondante. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre l'aménagement cohérent du reste de la zone ;
- ❑ A l'intérieur des opérations autorisées, ne sont admises que :
 - Zones 1AUa : les constructions à vocation d'habitation ;
 - Zone 1AUB : les équipements scolaires, périscolaires, collectifs et d'intérêt général ;
 - Zone 1AUC : les constructions à usage d'hébergement, de commerces et d'activités de services, de bureaux ;
 - Zone 1AUE : les équipements culturels et sportifs.
- ❑ Les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire ;
- ❑ Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❑ Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des réseaux divers).

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

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

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules. Les piscines (enterrées ou non) ne devront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Pour la zone 1AUe, hors agglomération, en raison du fossé et de la configuration topographique du secteur, sont recommandés par rapport à l'axe de la RD 20^{F1} les reculs suivant :

- 15 m pour les habitations ;
- 10 m pour les autres constructions.

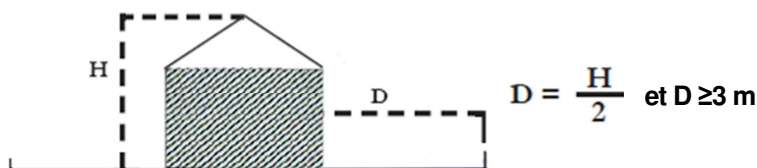
Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour la zone 1AUa :
 - Sur une limite séparative dans le cas de construction semi-continu ;
 - En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal ou supérieure à 4 m.
- Pour les zones 1AUb, 1AUC et 1AUe : en retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du faitage et jamais inférieure à 3 m (voir croquis ci-dessous).



Dans les zones 1AU, les annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour l'habitat pavillonnaire où elle est de 25 %.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel et/ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, ainsi qu'à la sécurité publique.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, etc.) ;
- Les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et constitués par une unité architecturale.

Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents, rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et permettre des transparences sur les jardins.

Hauteur des constructions

Ces règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Zone 1AUa :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,5 m pour les toitures terrasses ;
- 7,50 m au faîtage pour les logements sociaux ;

- 3 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ou 3,5 m au faîtage si non implantées en limite séparative.

Zones 1AUB et 1AUe :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 5,5 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ou 3,50 m au faîtage si non implantées en limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Zone 1AUc :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions d'hébergement : 7,5 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 6 mètres pour les toitures terrasses ;
- Pour les constructions à vocation de commerce, d'activités de services et de bureaux : 5,5 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ou 3,50 m au faîtage si non implantées en limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Aspect extérieur

- Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, ou en terrasse sous réserve d'être végétalisées. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Le matériau de couverture sera de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde de teintes limitées au nuancier (se référer à l'annexe correspondante). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé) ;
- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↗ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

Le bardage en bois naturel est autorisé.

- Annexes** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales et les annexes à une pente sont autorisées en limite séparative. Seules les annexes bois pourront être autorisées.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures

Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- Hauteur maximale de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- Hauteur de la partie pleine à partir du sol naturel : maximum de 0,60 m et minimum de 0,40 m ;
- Traitement 1AUa, 1AUc et 1AUe : un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, traité à l'identique que les murs de la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie, doublé d'une haie vive d'essences locales et mêlées ;
- Traitement 1AUB : des murs bahut traités à l'identique que les murs de la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie, doublé d'une haie vive d'essences locales et mêlées ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc. ;
- Alignement obligatoire pour les clôtures en bordure des voies départementales, communales et chemins ruraux uniquement pour les zones 1AUc et 1AUe.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ils seront accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage ni la qualité des corridors écologiques. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les zones 1AU, 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés, dont la moitié au moins est d'un seul tenant, en espaces collectifs plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces collectifs dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

Pour la zone 1AUB, une bande de 15 m minimum sera respectée le long du chemin de la Brande d'un seul tenant, en espaces collectifs plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

Uniquement pour la zone 1AUb, des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières avec la zone UB.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0,3 a minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions et la vocation de la zone 1AU :

- Constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement au moins doivent être aménagées sur la propriété (garage ou aire aménagée) ;
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement ;
- Transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Etablissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente. S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires ;
- Hébergement :
 - ↪ 1 place de stationnement par chambre ;
 - ↪ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ↪ 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

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

Une aire libre de 5/5 m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et pour la sécurité routière.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées. Dans le cas d'un permis d'aménager, prévoir 1 place visiteur par tranche de 3 logements. En deçà, un minimum d'une place visiteur sera exigé.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Pour toute construction nouvelle comprenant plus de 10 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Il est exigé un minimum de 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

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

3.1 Desserte par la voirie et accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées (se référer aux dispositions générales). Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (se référer aux dispositions générales).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Les déploiements internes à l'opération, ainsi que les extensions nécessaires pour le raccordement aux réseaux publics existants, sont à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

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. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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

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

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection en raison de la valeur agricole et viticole des terres. Elle est strictement réservée à la protection de ces activités agricoles, viticoles, aux constructions nécessaires à cet usage et aux activités touristiques liées à l'agriculture. Elle est également ouverte à des non-agriculteurs détenteurs d'animaux. Elle impose que toutes autres occupations et utilisations soient interdites.

La zone A est concernée par le risque d'inondation lié au débordement des cours d'eau et le ruissellement d'eaux pluviales.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions sont définies en application du code de l'urbanisme (articles R151-27 à R.151-38). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au "1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la mesure où les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet, seront admis :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ;
- Les gîtes ruraux complémentaires liés à l'activité agricole ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'agriculture dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et une seule fois ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou viticoles de la zone ;

- ❑ Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- ❑ Les affouillements et les exhaussements de sols sous réserve de leur déclaration et limités à 1 m ;
- ❑ Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD 936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement ;
- ❑ L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :

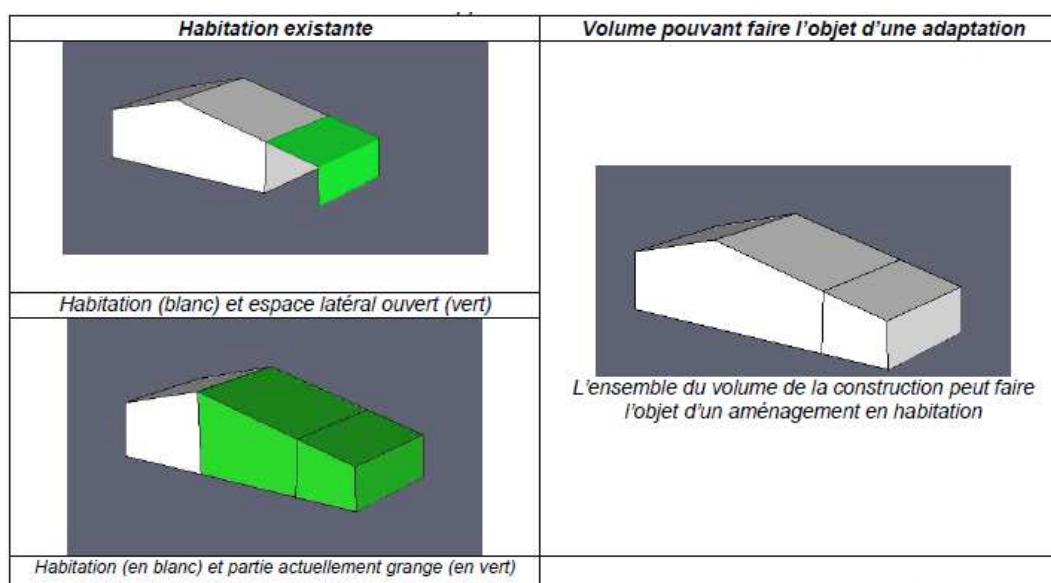
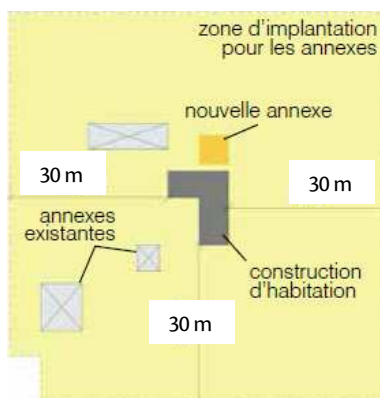


Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- ❑ L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - ↗ Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3 m ;
 - ↗ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - ↗ Le nombre d'annexes est limité à deux ;
 - ↗ Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.
- ❑ Pour les annexes liées à l'habitat. Elles sont autorisées à condition :
 - ↗ Que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3 m ;
 - ↗ Surfaces maximales : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
 - ↗ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - ↗ Le nombre d'annexes est limité à trois ;
 - ↗ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.






Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre (articles R.151-39 à R.151-46).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

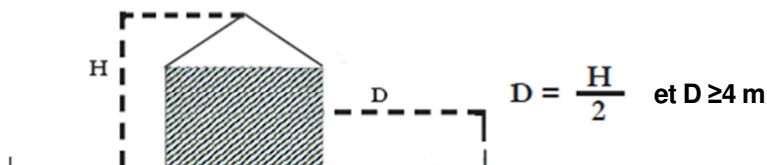
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 -  Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la RD 936 et 25 m pour les autres constructions ;
 -  Habitation : 25 m par rapport à l'axe des RD 20 et RD 20^E1 et 20 m pour les autres constructions ;
 -  Toute construction ou installation : 10 m des voies communales, chemins ruraux et emplacements réservés.
- Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des ruisseaux ;
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie et respecter les marges de recul hors agglomération par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m ;
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admise pour la reconstruction après sinistre ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie et respecter les marges de recul hors agglomération par rapport aux routes départementales ;
- Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature ;
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance horizontale D au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 4 m.



Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour les extensions : 5,50 m pour les toitures à 2 pentes ou à 3,50 m de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses avant exhaussement ou affouillement ;
- Pour les habitations individuelles et de services liées à la zone : 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- Pour les bâtiments agricoles et les édifices collectifs liés à une activité de loisirs et de plein air : 8 m au faîtage ;
- Pour les constructions annexes : 3 m au faîtage ;

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ❑ **Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toitures à une pente seront également autorisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle de Gironde limitées au nuancier donné en annexe (se référer au règlement écrit). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Pour les constructions existantes, des pentes et des matériaux différents peuvent être admis si elles existent déjà sur le/les bâtiments concernés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↗ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);
- ↗ Les bardages métalliques sont interdits pour toute construction.

Le bardage en bois naturel est autorisé

- ❑ **Annexes** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales ou en bois et les annexes isolées à une pente sont interdites.

Clôtures

Non règlementées pour les constructions agricoles.

Pour les constructions non-agricoles, les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- ❑ Hauteur maximum de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- ❑ Hauteur maximale de la partie pleine à partir du sol naturel : 0,50m ;
- ❑ Alignement obligatoire pour les clôtures en bordure des voies départementales, communales et chemins ruraux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les éléments paysagers et les espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie et accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale sera de 5 m et la longueur maximale sera de 100 m.

Le portail d'accès devra être en recul de 5 m par rapport au domaine public pour permettre le stationnement rapide dit « de midi ».

Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale de :

- 100 m s'il s'agit d'une voie départementale ;
- 80 m s'il s'agit d'une voie communale.

Tout nouvel accès sur la RD 936 est interdit.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

En cas de nécessité de prolongement de réseaux, l'extension sera à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En absence du réseau d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particulier, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité sanitaire.

Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte-tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires). Un coefficient de pleine terre de 80 % minimum doit être respecté. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur des fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement public, est interdit.

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes. Les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Numérique

Non réglementé.

3.3 Collecte des déchets

Les exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères devront être respectées.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend les milieux humides, les boisements, les vallées des affluents du Gestas. Les activités présentes sont relatives au pâturage.

La zone N comprend un secteur N_p dont l'ambition est sa protection stricte. Il correspond au site Natura 2000 « Vallée du Gestas » à l'exception de parcelles bâties (tennis).

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Un secteur est identifié :

- NP : il s'agit de la zone Natura 2000 et des principaux abords des cours d'eau.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions sont définies en application du code de l'urbanisme (articles R151-27 à R.151-38). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sauf en secteur NP, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. En particulier dans la zone de défense incendie, toute construction de clôture est interdite ;
- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 30 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau ;
- Les démolitions soumises à autorisation peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS EN ZONE N

Dans la mesure où les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet, seront admis :

- ❑ La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- ❑ Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ❑ Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures ou de superstructure limités ;
- ❑ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas excéder 40 % de ladite construction existante jusqu'à concurrence de 50 m² maximum. L'extension est limitée à une seule fois ;
- ❑ L'adaptation par augmentation de surface de plancher à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :

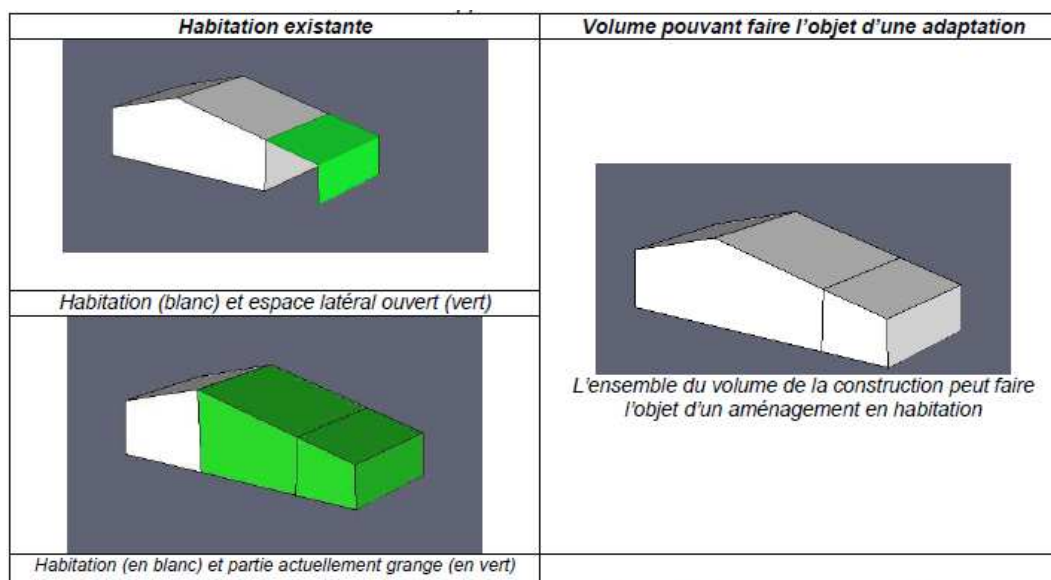
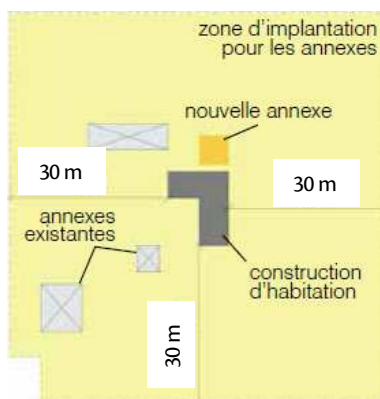


Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- ❑ L'aménagement de l'accès à l'habitation principale ;
- ❑ Les installations classées soumises à seule déclaration sous réserve qu'elles soient liées exclusivement au caractère de la zone ;
- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - ↪ Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3 m ;
 - ↪ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - ↪ Le nombre d'annexes est limité à deux ;
 - ↪ Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.

- Pour les annexes liées à l'habitat. Elles sont autorisées à condition :
 - ↪ Que la hauteur maximale au faîtage pour une toiture deux pentes ou à l'acrotère des annexes soit inférieure à 3 m ;
 - ↪ Surfaces maximales : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 10 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
 - ↪ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - ↪ Le nombre d'annexes est limité à trois ;
 - ↪ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



- Les changements de destination définies par l'article L.151-11 et faisant l'objet d'un repérage cartographique.

EN ZONE NP :

La zone est inconstructible.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre (articles R.151-39 à R.151-46).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - ↪ Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la RD 936 et 25 m pour les autres constructions ;
 - ↪ Habitation : 25 m par rapport à l'axe de la RD 20 et RD 20^{F1} et 20 m pour les autres constructions ;
 - ↪ Toute construction ou installation : 10 m des voies communales, chemins ruraux et emplacements réservés.
- Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des ruisseaux ;
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU sous réserve de ne pas être situé dans un

emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie et respecter les marges de recul hors agglomération par rapport aux routes départementales ;

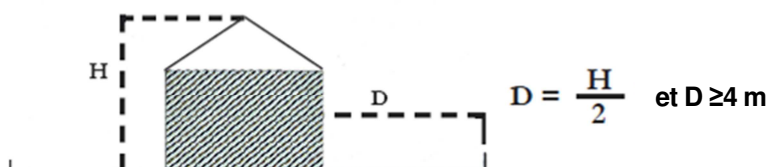
- ❑ Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature ;

Par rapport aux limites séparatives

- ❑ Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu ;
- ❑ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m ;
- ❑ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie ;
- ❑ Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance horizontale D au moins égale à ½ de la hauteur du faitage et jamais inférieure à 4 m.



Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ❑ 5,50 m au faitage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 mètres pour les toitures terrasses, pour les habitations individuelles et de services liés à la zone ;

- ❑ 3 m pour les constructions annexes.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ❑ **Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toitures à une pente seront également autorisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle de Gironde limitées au nuancier donné en annexe (se référer au règlement écrit). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Pour les constructions existantes, des pentes et des matériaux différents peuvent être admis si elles existent déjà sur le/les bâtiments concernés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

Sont interdits :

- ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ↗ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);
- ↗ Les bardages métalliques sont interdits pour toute construction.

Le bardage en bois naturel est autorisé

- ❑ **Annexes** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales ou en bois et les annexes isolées à une pente sont interdites.

Clôtures

Non réglementées.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

En zone N_p, il est interdit de :

- Couper ou défricher les ripisylves ;
- Réaliser des affouillements et des exhaussements ;
- Déposer tout type de matériaux.

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie et accès

Se référer aux dispositions générales.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale sera de 5 m et la longueur maximale sera de 100 m. Le portail d'accès devra être en recul de 5 m par rapport au domaine public pour permettre le stationnement rapide dit « de midi ».

Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale de :

- 100 m s'il s'agit d'une voie départementale ;
- 80 m s'il s'agit d'une voie communale.

Tout nouvel accès sur la RD 936 est interdit.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

En cas de nécessité de prolongement de réseaux, l'extension sera à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particulier, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité sanitaire.

Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte-tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires). Un coefficient de pleine terre de 80 % minimum doit être respecté. Toutes les infiltrations se feront sur l'emprise foncière.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur des fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes. Les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de l'unité foncière. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Numérique

Non règlementé.

3.3 Collecte des déchets

Les exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères devront être respectées.

ANNEXES

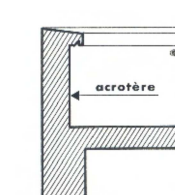
1 LEXIQUE

Accès et bande d'accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ou publique. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Un accès ne doit desservir qu'une habitation.

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façades. Généralement, en béton, ce petit muret, d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.



Affouillement – Exhaussement des sols

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

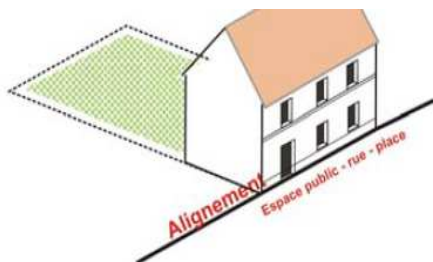
Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes ont la même destination que la construction principale (article R 151-29 du code de l'urbanisme). Les annexes doivent respecter les règles d'implantation des constructions données par le document d'urbanisme. L'implantation en limite séparative peut être autorisée, sous condition de respecter une hauteur maximum au droit de la limite séparative.

La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine, abri de jardin, bûcher,...) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter toutes les règles du règlement d'urbanisme (distance entre construction par rapport aux limites séparatives par exemple).. De 5m² à 20 m², elle sera soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Au-delà de 20 m², il faudra déposer un permis de construire.

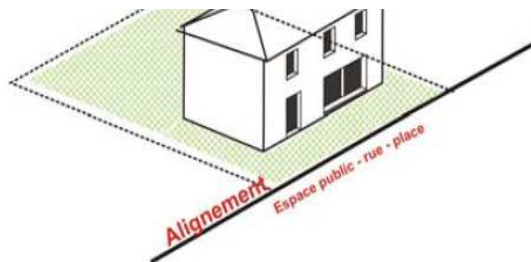


Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).



Construction à l'alignement



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

Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Arbuste

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenu ou non par des poteaux. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Bardage

Revêtement de la façade (en bois, métal..) d'un édifice mis en place par fixation.

Bâtiment

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. Ainsi, un mur de clôture ou une piscine ne peuvent être qualifiés de bâtiment. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré (clos et couvert assurés) ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition. Un bâtiment est considéré comme une construction ayant une fonction d'abri pour les personnes, les animaux et les objets, et constitutive de surface construite.

Bâtiment principal

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

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

Construction nouvelle et extension

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle. L'extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Un lien fonctionnel doit exister avec la construction initiale et doit appartenir à la même enveloppe bâti.

Construction principale

Construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend les installations, les réseaux et les construction qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Défrichement/Déboisement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain. Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

Destination des constructions (article R151-27 du code de l'urbanisme)

Exploitation agricole et forestière :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au

sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

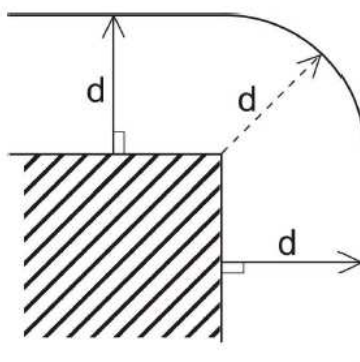
Principes généraux :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entrepotage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

Distance (mesure des)

Les distances décrites et règlementées au règlement de chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à l'emprise au sol ou à la limite en tenant lieu.



Emplacement Réservé (article 151-41 du code de l'urbanisme)

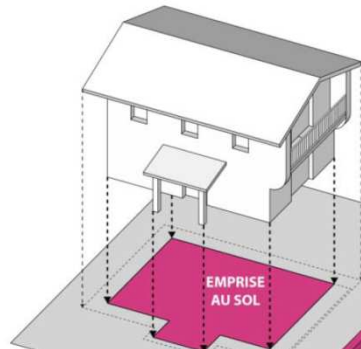
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction tous débords confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il en est de même pour les constructions enterrées (sous-sol par exemple).

Dans cette projection verticale (article R.420-1) :

- Sont inclus les loggias, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les dépendances, les débords de toiture formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien, etc.



Emprises et voies publiques

Les emprises et les voies publiques comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts (parc, square, etc.) et des voies ferrées et des voies fluviales. En cas d'aménagement paysager des voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces communs végétalisés.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubliers, etc.).

Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- ❑ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du livre II de l'article L. 8 du code forestier et de l'article L. 222-6 du code forestier ;
- ❑ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. L'espace boisé classé est inconstructible.

Espace libre

Un espace libre est la surface d'un terrain non occupée par les constructions comprenant le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Espace de pleine terre

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que des aménagements propres aux jardins et aux espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau naturel sur une profondeur de 10 m. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenus ou reconvertis en terre et qui ne sont pas situés sur des constructions (dalle, toit, etc.). Les places de stationnement et les aires de manœuvre ne peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre.

Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques, d'assainissements individuels et de réseaux (gaz, eau, etc.).

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural.

Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées. L'extension mesurée

Extension mesurée

Afin de clarifier cette notion et éviter les difficultés d'interprétation, une extension est qualifiée de « mesurée » si elle n'excède pas 40 % de la surface de plancher de ladite construction existante jusqu'à concurrence de 50 m² maximum en une seule fois.

Façade

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction. Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées). Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faitage

Ligne de jonction supérieure à 2 pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation légère

Les habitations légères sont groupées sous la terminologie générale des logements alternatifs c'est-à-dire, les logements et résidences mobiles et les constructions démontables (yourte, tipi, roulotte, mobile-home, caravane, cabane dans les arbres, etc.), hors habitat participatif, et à usage de loisirs ou de résidence d'habitation.

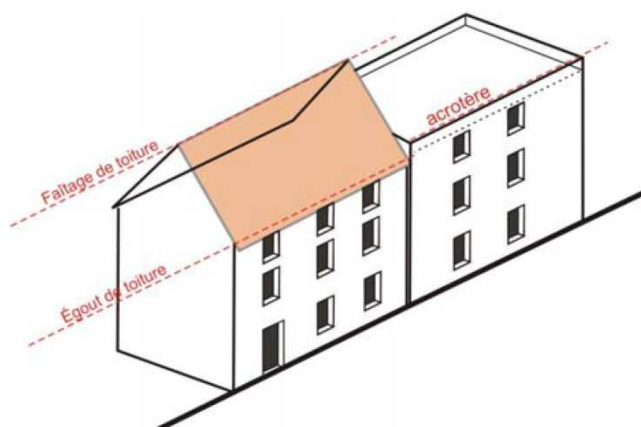
Hauteur

La hauteur est mesurée à partir de la voirie ou du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le radier de l'habitation en première ligne devra être à une hauteur minimale de + 0,20 m par rapport au niveau de l'axe de la voirie adjacente. Les maisons en deuxième ligne et au-delà devront avoir une hauteur minimale de + 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur d'une construction à l'égout d'un toit est constituée par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Faitage : sommet de la couverture

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

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



Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes.

Haie vive ou rideau d'arbustes

Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

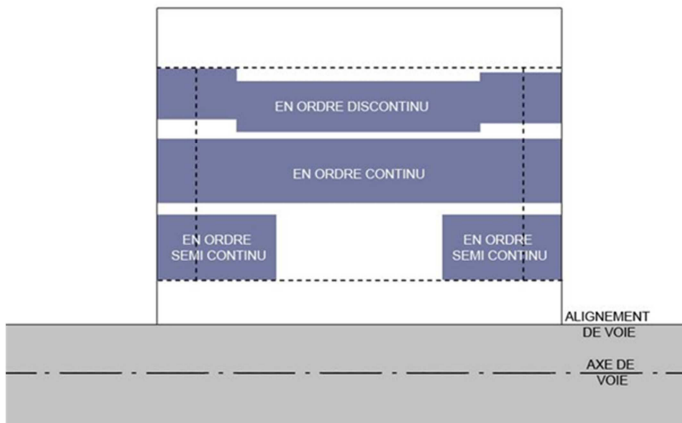
Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

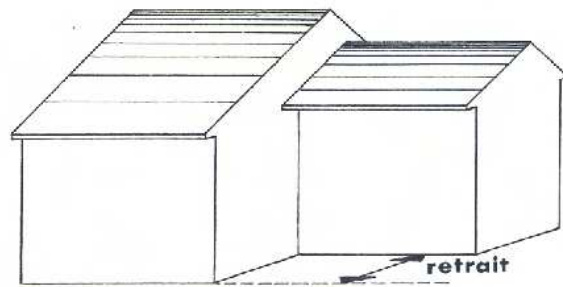
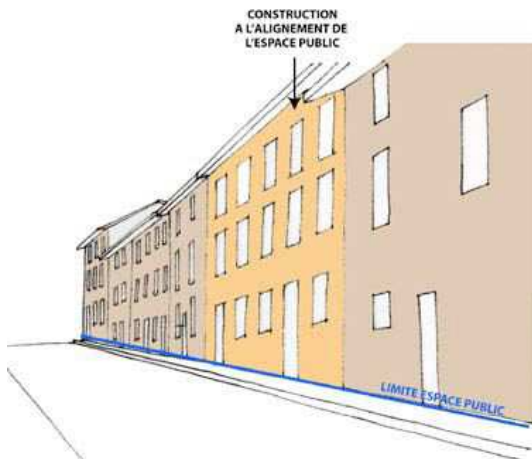
Implantation des constructions

Il s'agit de la répartition des bâtiments. Elle peut être en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

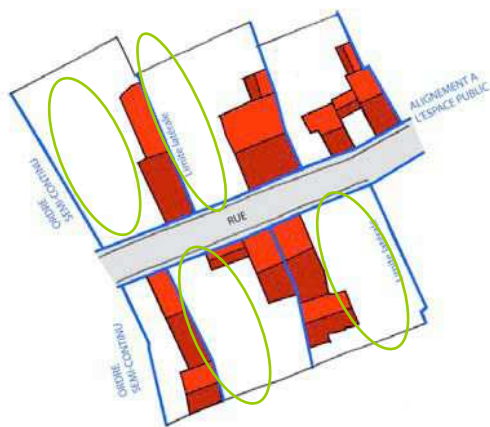
- ❑ Ordre continu : les bâtiments sont implantés à l'alignement et sont contigus ;
- ❑ Ordre semi-continu : implantation sur une des deux limites. Il permet d'optimiser l'espace de jardin et facilite l'évolutivité du tissu urbain ;
- ❑ Ordre discontinu : implantation libre sur la parcelle. Il répond à deux objectifs :
 - Créer un tissu urbain ouvert et aéré tout en maintenant une certaine structuration ;
 - Permettre des perspectives sur le paysage.



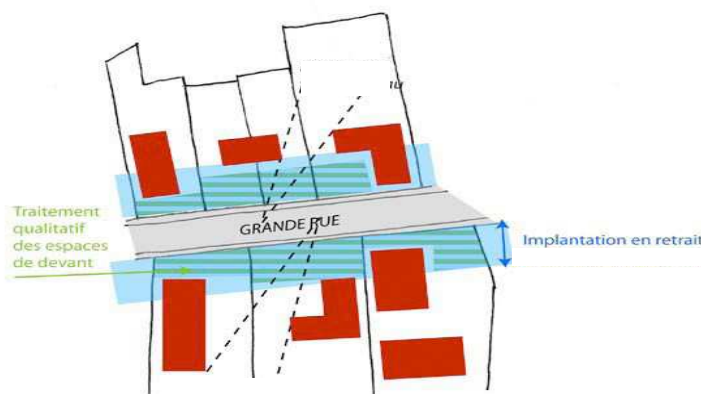
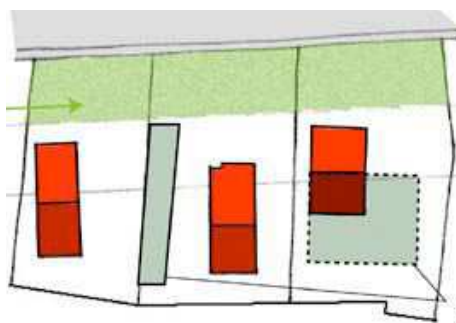
Implantation en continu à l'alignement et en retrait



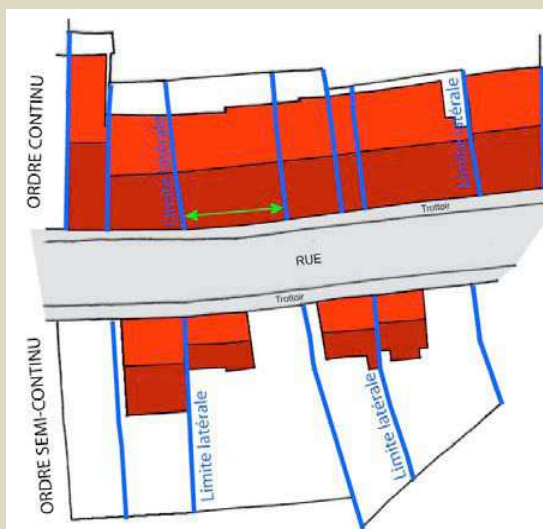
Implantation en ordre semi-continu



Implantation en ordre discontinu

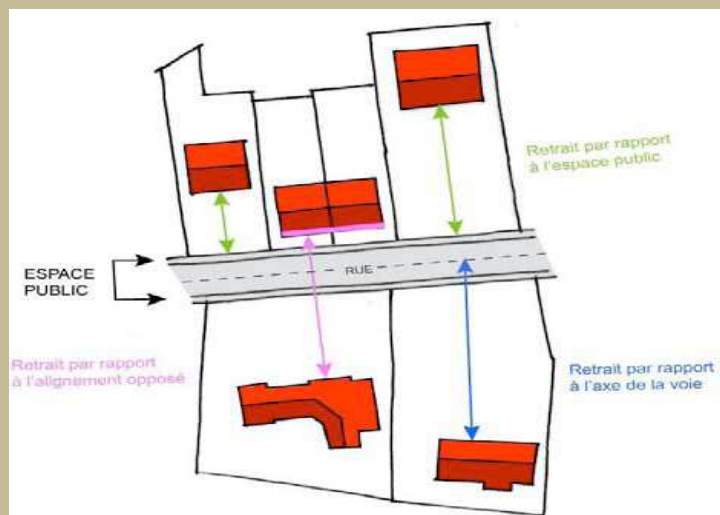


Implantation en limite séparative



L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un front bâti continu le long de la voie, l'essentiel étant de conserver la perspective de la rue.

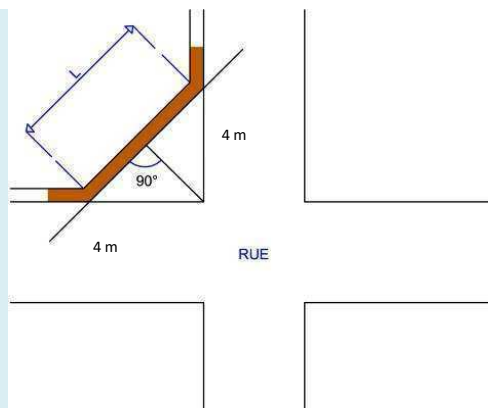
Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques



L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant une aération du tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.

Pan coupé isogone aux parcelles d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), peut respecter un pan coupé à l'intersection des voies ouvertes à la circulation automobile.



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

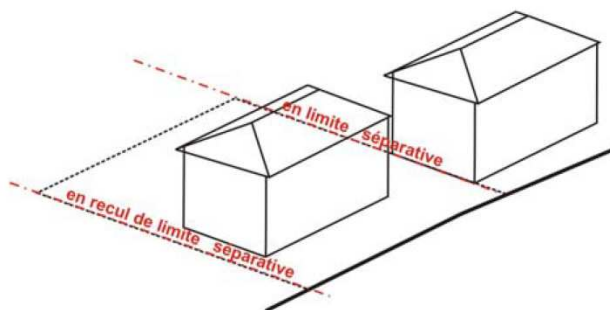
- ❑ Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- ❑ Enregistrement (décret du 14 avril 2010) : intéresse les stations-services, les entrepôts de produits combustibles, bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques ;
- ❑ Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- ❑ Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique (limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) ;
- ❑ Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris d'éventuels décrochements ou brisures.



Exemple pour les limites latérales

Lotissement art. L442-1 et suivants du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

Article L442-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431- 24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Oriel

Il s'agit d'une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou de mise en conformité aux normes en vigueur dans le volume de la construction existante.

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Ripsisylve

Boisement développé aux abords immédiats des cours d'eau.

Ruine

Une construction est considérée comme une ruine si :

- Elle ne comporte qu'un seul mur et des fondations ;
- Un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits.

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche ou un balcon.

Servitude au titre de l'article L126-1

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Servitude non aedificandi

La servitude non aedificandi est une limitation du droit de la propriété :

- Le code civil, à son article 689, dispose que la servitude non aedificandi est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits du propriétaire du fonds servant ;
- Il s'agit d'une servitude non-apparente, qui peut être d'origine conventionnelle (privée) ou issue d'un plan local d'urbanisme (publique).

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement de caravanes

R421-19 (c) : Doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R421-23 (d) : Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j), lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface de plancher (article R. 112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondantes à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, etc.

Terrain d'assiette du projet

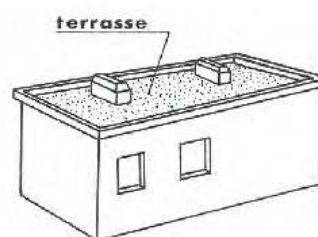
Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière et ses servitudes d'accès le cas échéant, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par des voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie de terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la surface prise en compte par le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, etc.) qu'elle soit ou non accessible.



Voies et emprises publiques

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet. Elle se définit en deux catégories :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression « Voies et emprises publiques » s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et des cycles.

2 PALETTE VÉGÉTALE LOCALE

La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter les essences listées ci-après :

- Une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- Une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- Une strate herbacée, non spécifiée.

Les essences recommandées pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi les listes suivantes, liste non exhaustive. Les « franges naturelles » se rapprochent fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances, d'autres choix peuvent être faits, il suffira de les argumenter. Ces essences sont classées par structures écologiques. Les listes des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves sont détaillées ci-dessous.

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempervirens...)</i>				x

Liste des espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

Liste des espèces pour les quartiers sous couvert boisé

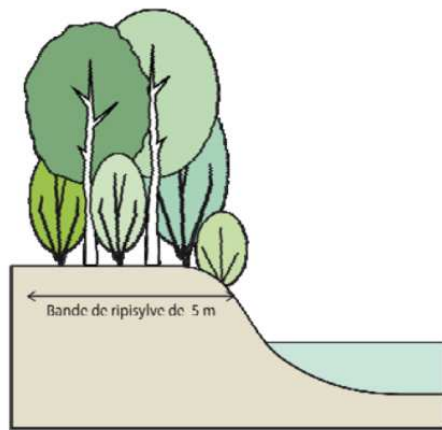
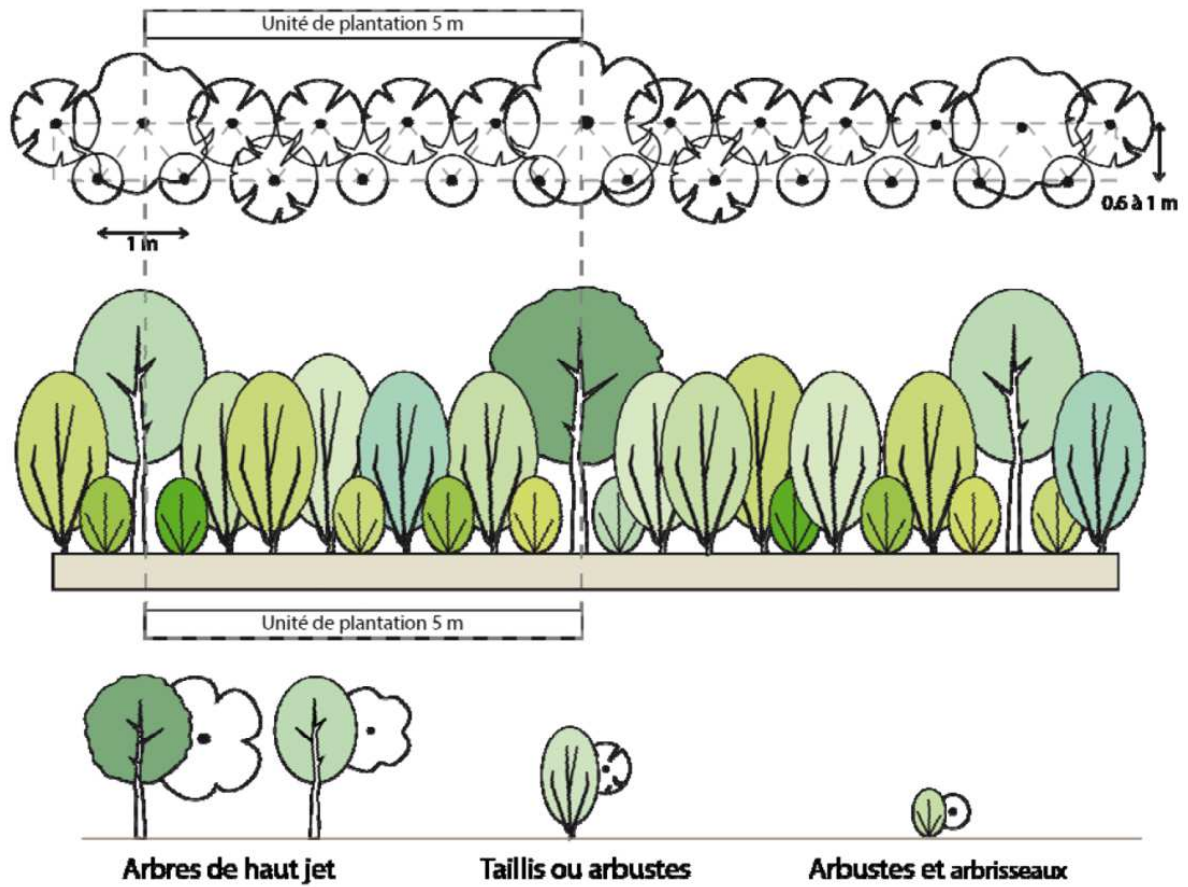
Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	x			
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			
Chêne liège	<i>Quercus. suber</i>	x			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x

Liste des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves

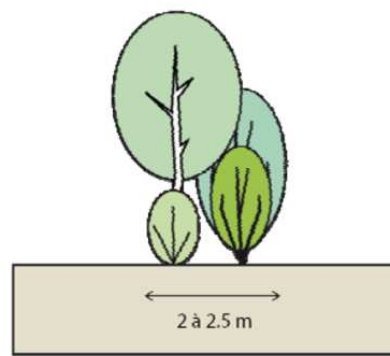
Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations parfois de manière considérable. Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatée dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas les multiplier.

Essences à proscrire	
Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Érable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Liste des espèces à proscrire



**Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées**



**Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées**

Coupes schématiques descriptives de plantations de ripisylve et de haie

3 BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

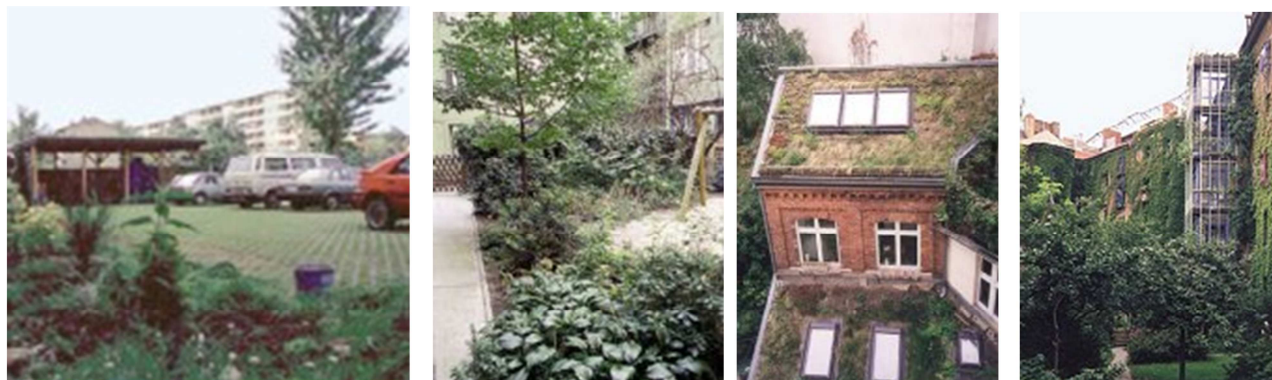
Les principaux objectifs poursuivis

Une densité de constructions et de grandes nuisances environnementales caractérisent particulièrement le centre-ville. Les surfaces à usage intensif sont souvent gravement limitées dans leur fonction par :

- Une forte imperméabilisation du sol ;
- Une alimentation insuffisante des nappes phréatiques due à l'écoulement rapide des précipitations dans les canalisations ;
- Le manque d'humidité atmosphérique et l'excès de réchauffement ;
- Un rétrécissement croissant de l'espace vital pour la faune et la flore faute d'espaces verts suffisants.

En lien avec le constat du diagnostic, l'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU de Croignon. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles dans les zones 1AU pour atteindre les objectifs de :

- Garantir et améliorer le micro-climat et l'hygiène atmosphérique ;
- Maintien et renforcement de la nature en ville ;
- Création d'une trame verte propice à la biodiversité (faune et flore) ;
- Maintien et amélioration du cadre de vie.



Exemples de contributions à l'amélioration de la qualité environnementale

Aussi, le PLU de Croignon met en place un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui offre tout un panel d'options d'aménagements possibles aux concepteurs pour proposer des réponses adaptées et contextualisées. Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) étant le dispositif optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS a pour vocation d'appuyer la création :

- ❑ Des systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter le CBS ;
- ❑ D'espaces partagés favorables au lien social et à l'agriculture urbaine qui sont déduits de la surface de l'assiette foncière du projet.



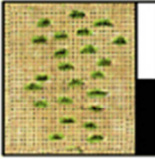



Dispositions générales

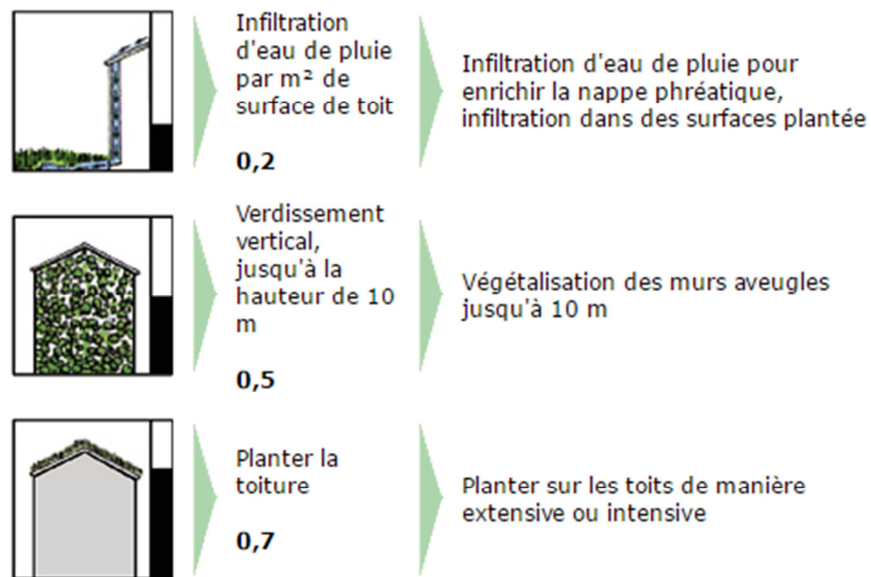
Un CBS minimal de 0,3 est imposé en zones U et 1AU et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre. Le CBS et le CPL sont calculés en rapport avec le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble et peuvent être mutualisés. 20 % du périmètre de la zone d'orientation est déjà en CLT ce qui implique un CBS de 0,2.

Le CBS est la proportion de surface favorable à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle :

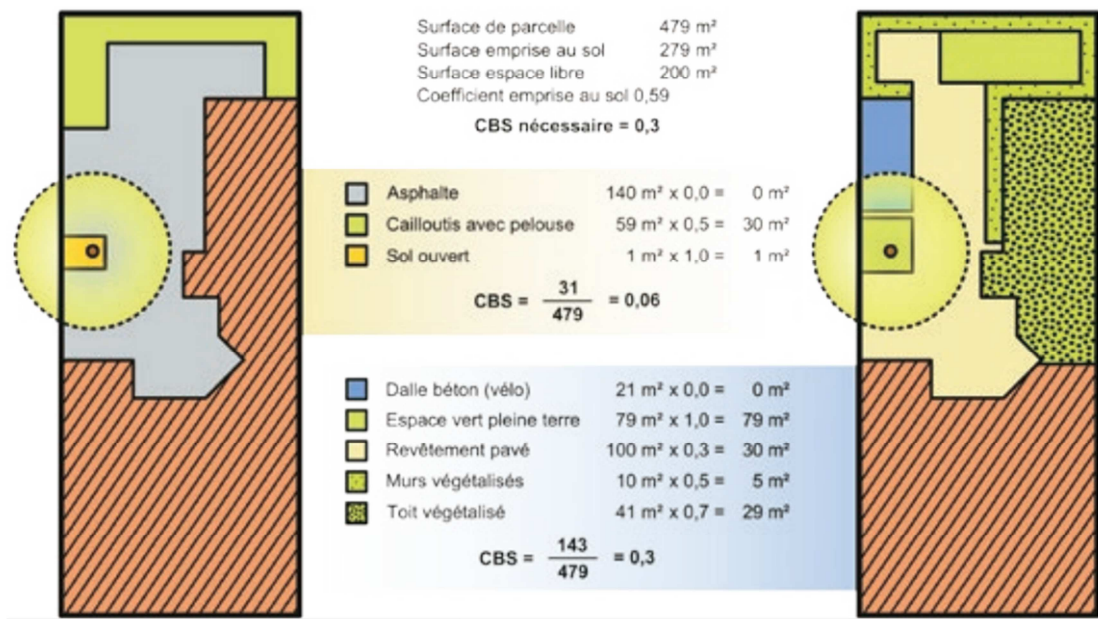
$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature pondérées par un ration tenant compte de leurs qualités environnementales. Les ratios pondérant les surfaces sont donnés ci-dessous.

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi- perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune



Coefficients de la valeur écologique par m² de surface et description du type de surface



Exemple de calcul et de pistes d'amélioration pour atteindre le CBS attendu




4 LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME






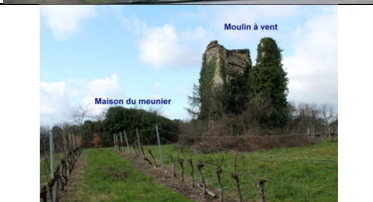
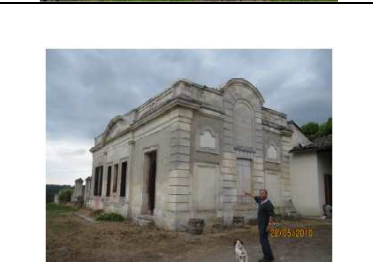
Bâtiments vernaculaires







Les bâtiments identifiés doivent conserver, lors de toute intervention, restauration ou extension, leur caractère architectural d'origine. Il est institué le permis de démolir pour tout ou partie des bâtiments repérés sur le plan de zonage. La commune peut s'opposer à une démolition totale ou partielle. La commune se réserve le droit de consulter les Architectes des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde. La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine.







La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine :

- Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- Les agrandissements de baies sont admises à condition de conserver leur proportion (par exemple plus haute que large) ;
- Les murs devront être rejointoyés et laisser quelques pierres apparentes (encadrement de baies par exemple) ;
- Les nouveaux linteaux, s'ils sont en béton, devront être dissimulés (enduit gratté ton pierre de Gironde ou façade bois apparent) ;
- Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine ;
- Aucune extension ne sera admise, ni en surface au sol ni en hauteur.

N°	Adresse	Parcelle	Parties concernées et contraintes complémentaires	Illustration
A	La Vidane sud (maison bourgeoise avec pigeonnier)	Section B, 625	Le pigeonnier et la maison d'habitation sont concernés. Les travaux de rénovation devront permettre de retrouver l'aspect d'origine du bâtiment	 
B	Le Masson (granges transformées en habitation)	Section A, 747, 748, 749, 788, 789, 790, 791	Les façades NE et SE sont concernées. Il n'y aura pas d'ouverture nouvelle ou d'extension sur ces façades	

C	Grange transformée en habitation	A90	L'habitation est concernée : pas de modification de l'aspect extérieur	
D	Le Grand Moulin (ancien moulin avec granges et maison d'habitation)	Section A, 322, 796, 797	L'ensemble des bâtiments sur les trois parcelles est concerné. Les parties fonctionnelles du moulin devront être conservées	  
E	Moulin de Reynau (ancien moulin)	Section A, 224	La maison d'habitation et la grange sont concernées. Les parties fonctionnelles du moulin devront être conservées	
F	Moulin de Rivière (ancien moulin à vent)	Section A, 633	Le moulin à vent et la maison du meunier sont concernés, réhabilitation à l'identique	
G	<p>Ferme de Sautejeau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferme avec corps principal sur cour, tilleuls centenaires et aile grange/chai - Placée sur un plateau avec vue sur Camarsac 	Section A, 239 et 242	L'ensemble des bâtiments. Les travaux de rénovation devront permettre de conserver ou de retrouver l'aspect d'origine des bâtiments	 <p>Corps principal</p>



	<p>- Construite en 1857, elle présente de nombreux éléments d'architectures remarquables en pierre de taille : façades principales de l'habitation et de la grange, gloriette et petit clocheton</p> <p>- Mauvais état actuel, une mutation d'usage, par exemple touristique, lui permettrait de ne pas se détériorer davantage</p>			 <p>Grange</p>  <p>Gloriette</p>  <p>Moulure porte</p>  <p>Détail chapiteau</p>  <p>Clocheton</p>
H	<p>Château Languissant (Maison de Maître + chai et maison de régisseur)</p>	<p>Section A, 671a et 671b</p>	<p>L'ensemble des bâtiments</p>	 <p>Château Languissant</p>

I	Château Lartigue-Cèdres (maison de Maître et chais)	Section A, 670	La maison de Maître est concernée. Pas de modification de l'aspect extérieur	
J	Bergerie à Vireli (ancienne bergerie)	Section B, 339	L'ensemble du bâtiment est concerné. Pas de modification de l'aspect extérieur.	
K	Domaine Urbieta (ancienne ferme)	Section B, 628	L'ensemble des bâtiments est concerné, de même que le portail, le puits, etc.	   

Petit patrimoine

N°	Adresse	Parcelle	Caractéristiques	Illustration
I, II et III	4 – 6 Chemin de la Vidane et Chemin de la Vidane en face du n°33	448 et 509	Trois puits (entre la salle des Fêtes et le restaurant)	
IV	65, chemin de Lartigue		Lavoir	
V	17, chemin de La Brande	A182	Murette	

Éléments paysagers


N°	Adresse	Parcelle	Caractéristiques	Illustration
1	Centre bourg	537	Noyer à conserver, seule la taille est autorisée	
2	Arbres centenaires de la ferme de Sautejeau	Section A, 239 et 242	Tilleuls centenaires	

5 LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Changement de destination

Le changement de destination ne peut se faire qu'à l'intérieur des bâtiments existants (dans le volume). Aucune extension ne sera autorisée. La commune se réserve le droit de consulter les Architectes des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde. La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine :

- Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- Les agrandissements de baies sont admises à condition de conserver leur proportion (par exemple plus haute que large) ;
- Les murs devront être rejointoyés et laisser quelques pierres apparentes (encadrement de baies par exemple) ;
- Les nouveaux linteaux, s'ils sont en béton, devront être dissimulés (enduit gratté ton pierre de Gironde ou façade bois apparent) ;
- Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine.

N°	Adresse	Parcelle	Parties concernées et contraintes complémentaires	Illustration
1	Bergerie à Vireli (ancienne bergerie)	Section B, 339	L'ensemble du bâtiment est concerné.	 Bergerie Vireli

6 LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination des opérations	Emprise (m ²)	Collectivité, Service ou Organisme public bénéficiaire
1	Elargissement de la RD 20 ^F 1 à 8 m	220	Commune
2	Création d'une liaison douce	3250	Commune
3	Rétablissement d'un chemin rural	910	Commune
4	Création d'une liaison douce	890	Commune
5	Création d'une liaison douce	950	Commune
6	Protection d'une source	110	Commune
7	Elargissement de la RD 20 à 12,50 m	35 000	Département
8	Création d'une liaison douce	410	Commune
9	Création d'une liaison douce	530	Commune
10	Création d'une liaison douce	2900	Commune
11	Création d'une liaison douce	550	Commune
12	Création d'une liaison douce	70	Commune
13	Création d'une liaison douce	330	Commune

7 NUANCIERS



Nuanciers

NOUVEAU



Toits du Sud* (7T)



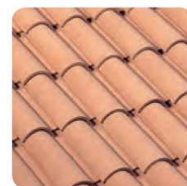
Aurore (8A)



Rouge Syrah (8K)



Terre d'Ocre (5W)



Rose (1A)



Rouge Vieilli (5D)



Cuivre (9Y)



Authentique (6Z)

sur les couvertures à pente plate.

* Gamme d'accessoires disponible :

GS002 - GS031/GS032 - GS037/GS038 - GS014
GS111 - GS112 - GS215 - AK134 - AK171 - AK172
AK175 - AK178 - AK191 - AK192 - AK197 - AK201
AK206 - AK277 - AK295 - AK296 - AM260