

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, d'activités tertiaires et commerciales complémentaires de l'habitat, où les bâtiments sont construits en majeure partie, en ordre discontinu,.

Cette zone s'applique au centre bourg de la commune et les hameaux constitués à proximité.

Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante, préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II – section III – sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan .
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites:

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées .
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les lotissements à usage d'activité. Les bâtiments à usage d'industrie et d'entrepôt
 - b) Les bâtiments d'exploitation agricole vinicole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
 - c) Les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping.
 - d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
 - e) Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
 - f) Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - g) Les dépôts en tout genre, matériaux, végétaux, ferrailles et véhicules hors d'usage.
 - h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à l'exception des impératifs techniques des constructions.
 - i) Les carrières et gravières nouvelles.
 - j) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement urbain, en particulier respecter l'art. 11.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve des dispositions de l'article 1.
3. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattages d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

1. ACCES

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.

Les accès et servitudes de passage doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **4,00 m**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

2. VOIRIE

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.

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

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum, pour les voies à double sens **8 m** d'emprise et **5 m** de chaussée et pour les voies à sens unique, **6,5m** d'emprise et **3,5m** de chaussée

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **150m** de longueur.

ARTICLE U 4 - Réseaux divers

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

1° ASSAINISSEMENT COLLECTIF:

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement préalable.

2° ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL:

En l'absence de réseau collectif ou dans l'attente de sa réalisation les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement individuel (ou regroupé) conforme aux dispositions du SPANC (service public de l'assainissement non collectif) et à la filière proposée liée à la nature du sol, sa surface et la quantité d'effluent à recevoir.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être absorbées sur le terrain d'assiette de la construction.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un stockage sur le terrain avant rejet.

3. RESEAUX DIVERS

Non réglementé

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains

1° Non réglementé en présence de l'assainissement collectif.

2° en présence d'un système individuel la taille de la parcelle devra être conforme à la filière de traitement préconisée par le SPANC sans être inférieure à 800m² dans l'attente du branchement au réseau collectif

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

a) **25m** par rapport à l'axe de la RD20, pour les habitations et **20m** de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

b) **5 m** par rapport à l'alignement des Voies Communales et autres départementales.

2. Aucune construction ne sera implantée à **moins de 20 m** des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Si les constructions existantes sur le terrain ou sur une des parcelles mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, dans le cas de "dent creuse" et sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie, la limite d'implantation peut alors être celle d'une des constructions existantes.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

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

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées majoritairement en discontinu, c'est à dire avec une marge de recul par rapport aux voisins, afin de maintenir l'aspect du paysage de la commune.

1. CONSTRUCTIONS 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 **3,00 m**.

2. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE ADMISES :

- **en limites séparatives, dans le cas d'annexes* isolées**, au delà de 16 m par rapport à la voie ou emprises publiques, sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 40 m² et que la hauteur mesurée n'excède pas **3,50 m** sur cette limite de tout point du bâtiment au terrain le plus bas.

- **strictement sur les emprises anciennes**, pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du **P.L.U.** et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

- **en semi continu**, c'est à dire en contiguïté avec une seule des limites mitoyennes et uniquement pour les terrains assainis collectivement

3. CAS PARTICULIER

Des distances plus importantes peuvent être exigées à proximité des zones agricoles avec bâtiments d'élevage.

4. PISCINES

Elles seront implantées à 2m minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.

5. AUTRES OUVRAGES

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

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **3 mètres**.

2. 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 P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

3. **Les piscines** pourront être implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle .

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

ARTICLE U 9 - Emprise au sol

1. Pour les terrains assainis collectivement, la surface d'emprise des constructions sera limitée à **30%** de la surface du terrain d'assiette.

2. Pour les terrains non assainis collectivement, la surface d'emprise des constructions sera limitée à **20%** de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice

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

2. HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 7,50 mètres mesurée au faîtage.

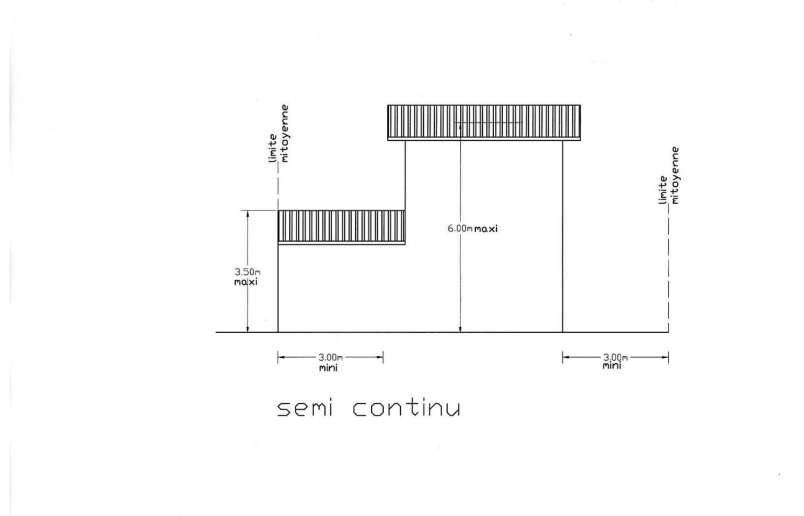
Dans le cas de toit-terrasse, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'acrotère

La hauteur absolue des annexes* isolées non implantées en limite séparative ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage

La hauteur absolue des annexes* implantées en limite séparative ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage

En implantation semi continu la hauteur de la construction principale est limitée à 3,5m au faitage sur une bande d'au moins 3m de large le long de la limite séparative.

Voir croquis ci-après



3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de **10 m**.
- c) 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 qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être située dans un emplacement réservé ou frappée par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

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 et urbains.

On distinguera les terrains non construits et les terrains déjà construits.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

2. TERRAINS NON CONSTRUIITS

• **Toitures** : elles seront à **deux pentes minimum**, ou en terrasse sous réserve d'être végétalisées.

L'inclinaison sera comprise entre 30% et 40%.

Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont implantées avec faitage sur la limite mitoyenne (annexe*).

Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée

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.

• Murs : la couleur du/des enduits sera de teinte pierres de gironde, sable, ocre clair, ou beige. La couleur du/des bardages sera bois teinte naturelle.

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 non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes* (garages, chais, abris de jardin...).

3. TERRAINS DEJA CONSTRUITS

Les extensions ou constructions nouvelles devront s'intégrer à/aux constructions existantes.

• Toitures : même règle que celles du point 2

Toutefois des pentes et matériaux différents peuvent être admis s'ils existent sur le/les bâtiments existants (petites tuiles, ardoises, etc.)

• Murs : même règle que celles du point 2

Toutefois des couleurs différentes peuvent être admis si elles existent sur le/les bâtiments existants

Des règles particulières s'appliquent aux bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre du L123-1§7 décrites ci-après en annexe.

4. CLOTURES sur domaine public

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60m** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum 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 mêlée.

5. PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE

Des prescriptions plus contraignantes peuvent être exigées par le S.D.A.P. dans le périmètre de l'église du bourg.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques avec un minimum de 2 places.

Le portail d'accès au garage devra être en recul par rapport au domaine public de **5m** pour permettre le stationnement rapide dit de midi en dehors des voies

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitation) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 50 % seront d'un seul tenant. Les plantations inscrites dans les orientations d'aménagement du PADD devront être respectées.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées.

Les rives et berges des ruisseaux seront entretenus en conservant la végétation dite ripisylve afin de maintenir les continuités écologiques.

Le plan de masse du permis de construire illustrera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc.)

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1° Pour les parcelles assainies collectivement:
le Coefficient d'Occupation de Sol est limité à **0,35**

2° Pour les parcelles non assainies collectivement:
le Coefficient d'Occupation de Sol est limité à **0,25**