



Plan Local d'Urbanisme
P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)



Version d'arrêt

5 mars 2024

3. REGLEMENT

3.1. Règlement écrit



MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Beychac-et-Cailleau
1, route de la Mairie
33750 BEYCHAC ET CAILLEAU
Tél. : 05 56 72 96 35
mairie@beychac-cailleau.fr

EQUIPE D'ETUDE :

relief
urbanisme

 **SIRE Conseil**

EXTERRA
&
TERRA
L'atelier des territoires

Sommaire

PREAMBULE	5
LEXIQUE	6
PRECISION SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	9
DESTINATION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE »	9
DESTINATION « HABITAT »	9
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES »	9
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	10
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »	11
POINTS PORTES A L'ATTENTION DES PETITIONNAIRES	12
BORNAGE DES TERRAINS	12
DIVISION FONCIERE (OU PARCELLAIRE)	12
RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, ET ETUDE GEOTECHNIQUE DES SOLS OBLIGATOIRE.....	12
PLANTATIONS D'ARBRES	13
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	15
SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
SECTION 2 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	21
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	27
ZONE UA.....	28
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	28
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	28
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	30
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
ZONE Ub	38
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	38
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	38
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	39
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	46
ZONE Ue	49
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	49
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	49
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	50
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
ZONE Ux	58
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	58
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	58
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	59
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	68

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 73

ZONE AU	74
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	74
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	74
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	80
ZONE AUx.....	83
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	83
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	83
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	93
ZONE AUM.....	96
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	96
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	96
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	97
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	103

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 107

ZONE A.....	108
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	108
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	108
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	110
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	115

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 117

ZONE N.....	118
CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE	118
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	118
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	120
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	124

TITRE 6 : ANNEXES..... 127

ANNEXE 1 : ESSENCES VEGETALES LOCALES A PLANTER	128
ARBRES.....	128
ARBUSTES	128
COMPOSITION	128
ESSENCES PRECONISEES POUR LES ESPACES DE STATIONNEMENT	128
ANNEXE 2 : PAYSAGES A METTRE EN VALEUR	129
ANNEXE 3 : ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER	130
ANNEXE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES	135
ANNEXE 5 : BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N	136

Préambule

Lexique

Accès

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les annexes, piscines ainsi que les terrasses surélevées de 50 cm et plus. En revanche, les ombrières solaires obligatoires sur les aires de stationnement de 1000 m² et plus sont exclues de l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface de l'assiette d'un terrain qui n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Espaces en pleine terre

Sont considérés comme espaces de pleine terre, les surfaces suivantes de l'assiette d'un terrain :

Surfaces au sol et au sous-sol en pleine terre, non imperméabilisées , incluant les réseaux enterrés, et excluant les fosses et dispositifs techniques enterrés	100 % en pleine terre
Surfaces au sol semi-perméables ou semi-ouvertes (graviers, dalles à joints engazonnés, ...)	50 % en pleine terre

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

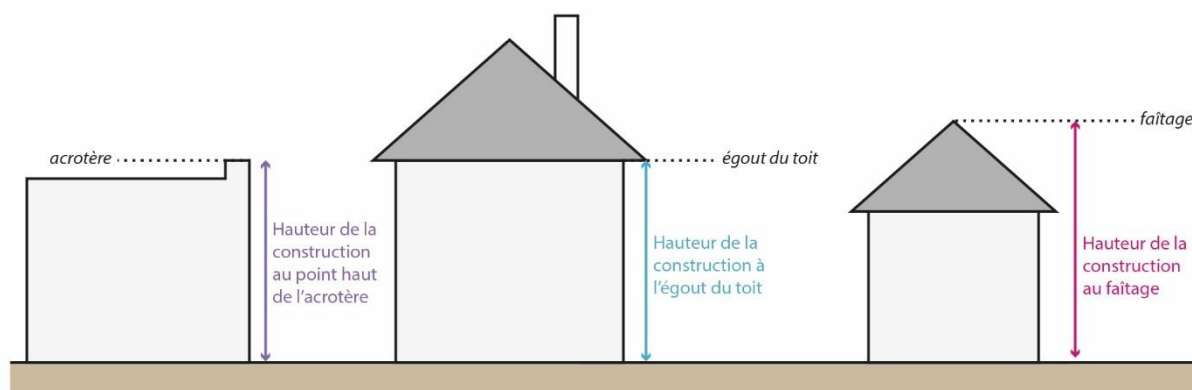
Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de construction, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Voirie

La voirie correspond aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Précision sur les destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016, a conduit à une réécriture de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Les éclairages suivants sont issus de la fiche technique n°6 « Réforme des destinations de constructions » du Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en 2017.

Destination « Exploitation agricole et forestière »

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Destination « Commerce et activités de services »

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, ...

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination **hôtel** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination **autres hébergements touristiques** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Points portés à l'attention des pétitionnaires

Cette liste est non-exhaustive. Il est recommandé de bien se renseigner lors des ventes et achats de terrain, et en amont des dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Bornage des terrains

Le bornage contradictoire¹ permet de fixer la limite exacte entre votre terrain et celui de votre voisin. L'opération est réalisée grâce à des repères matériels appelés bornes (piquets, pierres...). Le bornage est obligatoire uniquement sur votre demande ou celle de votre voisin. Dans ce cas, le bornage peut être convenu à l'amiable ou, en l'absence d'accord, fixé par une décision de justice.

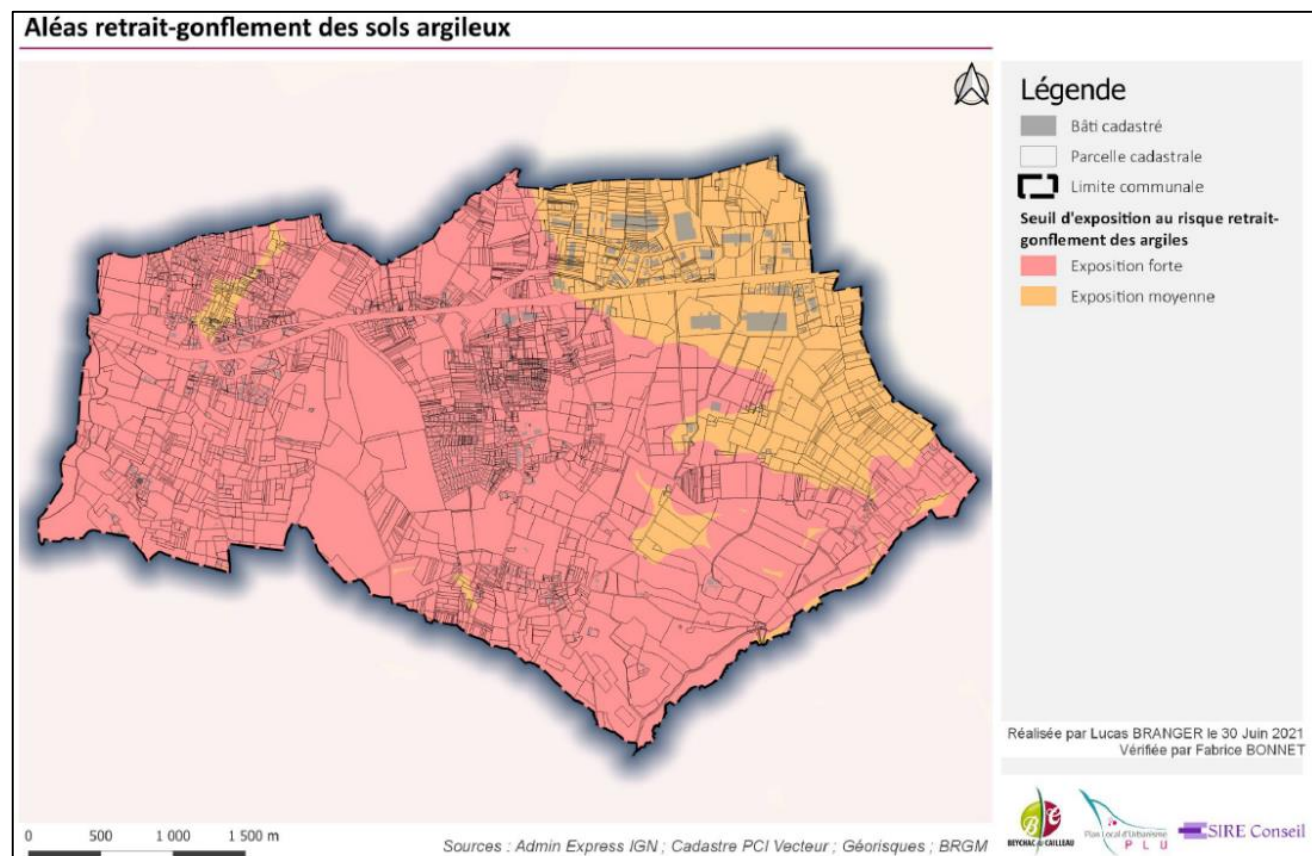
Pour + de renseignements : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037>

Division foncière (ou parcellaire)

Une division foncière consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles. Généralement soumise à Déclaration Préalable, elle est dans certain cas soumise à permis. Une déclaration préalable de division favorable n'établit pas de droit à construire.

Retrait-gonflement des argiles, et étude géotechnique des sols obligatoire

L'ensemble de la commune est exposée à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (exposition moyenne ou forte), qui peut entraîner des conséquences importantes sur le bâti, telles les fissures dans les murs. Il est conseillé de bien s'informer avant tout projet.

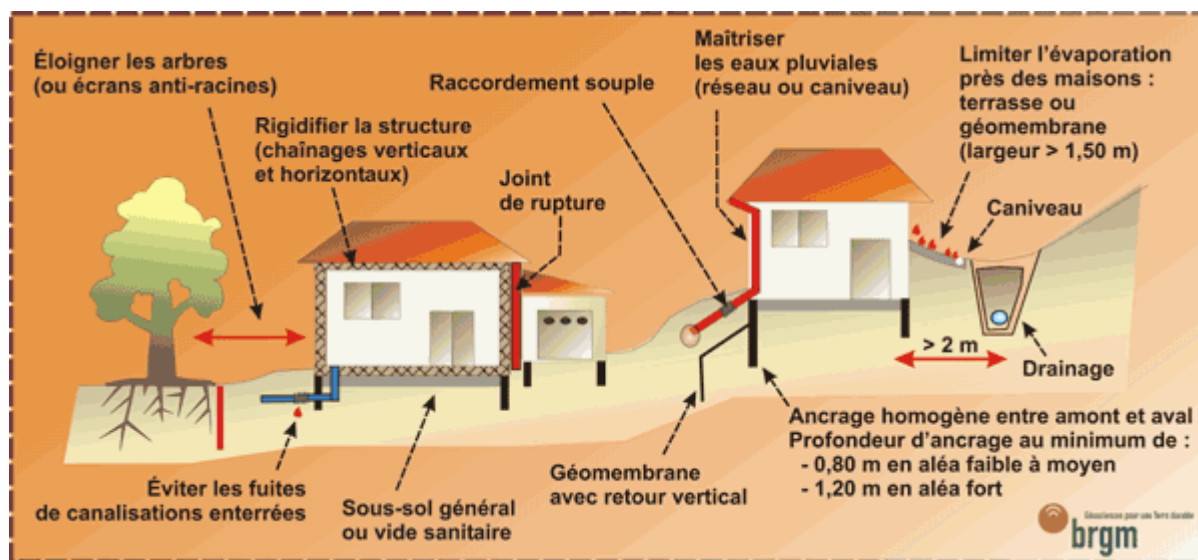


¹ Un bornage contradictoire est un bornage qui doit être accepté – et signé – par tous les propriétaires d'un terrain contigu au terrain borné.

Depuis le 1er octobre 2020, la loi ELAN prévoit l'obligation de fournir une étude géotechnique des sols en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et en cas de contrat ayant pour objet des travaux de construction d'une maison, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ce type d'étude de sol est également obligatoire pour le constructeur dans le cadre de travaux de construction ou d'extension d'une maison.

Pour + de renseignements : **Se référer aux articles L132-4 à -9 du Code de la Construction et de l'Habitation**



Exemples de dispositions préventives pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement

Plantations d'arbres

Certaines règles de distance et de hauteur sont à respecter vis-à-vis de la propriété de votre voisin. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété et la cueillette des fruits de vos plantations répondent également à une réglementation précise.

Pour + de renseignements : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614>

Titre 1 : Dispositions générales

Section 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent PLU s'appliquent à la totalité de la commune de Beychac-et-Cailleau.

Article 2 : Effet du Plan Local d'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doivent être conformes au règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du règlement sont :

- **La zone Ua**
 - Sous-secteur Uas
- **La zone Ub**
 - Sous-secteur Uba
 - Sous-secteur Ubs
- **La zone Ue**
- **La zone Ux**
 - Sous-secteur Uxs

b) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 sont :

- **La zone AU**
- **La zone AUx**
- **La zone AUm**

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du Titre 4 du présent règlement s'y appliquent.

- **La zone A**
 - Sous-secteur Ap

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du Titre 5 du présent règlement s'y appliquent.

- **La zone N**
 - Sous-secteur Ng

Article 4 : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Des dérogations au PLU sont possibles en application des articles **L152-3 à L152-6** du Code de l'Urbanisme.

Article L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L152-4 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L152-5-1 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger

aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

Article L152-5-2 : *« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »*

Article 5 : Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 5 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- Si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- Si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m^2 : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- Si surfaces de réserves $> 800 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature,
- Du taux et du rythme de leur fréquentation,
- De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE EXIGE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT VELO EXIGE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Exploitation forestière	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
HABITATION	Logement	Minimum 2 places de stationnement par logement Ou minimum 1 place par tranche entamée de 75 m^2 de surface de plancher	Minimum 1 emplacement couvert par logement pour toute opération de logements collectifs
	Hébergement	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<u>De 50 à 99 m^2 de surface de plancher (surface des réserves non comprise) :</u> Minimum 2 places	Minimum 1 emplacement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher (surface des réserves non comprise)
		<u>De 100 m^2 à 999 m^2 de surface de plancher (surface des réserves non comprise) :</u> Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher <u>Pour 1000 m^2 et plus de surface de plancher (surface</u>	

		<u>des réserves non comprise) :</u> Minimum 1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	
	Restauration	Minimum 1 place pour 4 couverts	Minimum 1 emplacement pour 10 couverts
	Commerce de gros	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Minimum 2 places par tranche de 40 m ² de surface de plancher	Minimum 1 emplacement par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Cinéma	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Hôtel	Minimum 1 place par chambre	<i>Non réglementé</i>
	Autres hébergements touristiques	Minimum 1 place par chambre	<i>Non réglementé</i>
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Salle d'art et de spectacles	Minimum 1 place pour 4 places spectateurs	<i>Non réglementé</i>
	Equipements sportifs	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
	Autres équipements recevant du public	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher*	<i>Non réglementé</i>
	Entrepôt	Pour les bâtiments de moins de 10 000 m ² de surface de plancher :	<i>Non réglementé</i>
	Bureau	Minimum 3 places par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Minimum 1 emplacement couvert et sécurisé par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Non réglementé</i>	<i>Non réglementé</i>

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Article 6 : Ouvrages électriques de distribution

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

Article 7 : Lignes de Haute Tension B (HTB)

Pour les lignes HTB du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) identifiées au plan des servitudes (voir dossier d'annexe) :

- Les lignes de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV),

- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée dans toutes les zones du PLU, afin d'assurer les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation des lignes,
- La hauteur de ces constructions et installations n'est pas réglementée.

Article 8 : Cote d'implantation de la dalle de rez-de-chaussée

Sauf impossibilité technique, la cote de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à édifier devra être située à une hauteur supérieure de 0,15 mètre minimum compté depuis le niveau fini du terrain ou de la voie de d'accès.

Section 2 : Prescriptions particulières

Article 1 : Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique identifie des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L113-1 : « 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Extrait de l'article L113-2 : « 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Article 2 : Trame Verte et Bleue (TVB)

Le règlement graphique identifie la Trame Verte et Bleue (TVB) à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, correspondant aux réservoirs de biodiversité et leurs continuités écologiques.

Dans ces espaces :

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérieuse d'intérêt public majeur, dont les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité et de leurs abords.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont interdits, à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérieuse d'intérêt public majeur, dont les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité et de leurs abords.
- Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- Les clôtures doivent être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être :
 - o Végétalisées et constituées d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du présent règlement).
 - o Constituées d'un dispositif permettant les continuités écologiques et hydrauliques constituées de matériaux naturels ou traditionnels, posé 30 cm au-dessus de la surface du sol et n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur.
 - o Cette règle ne s'applique pas aux cas d'exception prévus par la loi (voir article 5 de la section 2 du Titre 1 Dispositions générales). Pour ces cas, les clôtures ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, et pourront être constituées de barrières en bois, ou d'un dispositif à claire-voie de

type grillage de couleur grise ou verte, doublé ou non d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du présent règlement).

Article 3 : Haies et alignements d'arbres protégés

Le règlement graphique identifie des linéaires de haies et d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les arrachages de haies et d'arbres ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante pour la biodiversité, et sont soumis à déclaration préalable. En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire 2 fois supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière. Les espèces végétales à utiliser doivent être diversifiées et choisies sur la base de celles qui figurent en annexe du présent règlement.

Article 4 : Arbres remarquables protégés

Le règlement graphique identifie des arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La suppression d'un arbre protégé ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire exposant les biens et les personnes à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative, et est soumise à déclaration préalable.

Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence identique d'un diamètre de 8 cm à la plantation, selon les modalités suivantes liées à la circonférence du tronc de l'arbre supprimé mesurée à 1 mètre du sol :

- Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm) : 1 arbre nouvellement planté pour 1 supprimé,
- Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm) : 2 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé,
- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm) : 3 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé,
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm) : 4 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé,
- Au-delà d'une circonférence de 180 cm (diamètre supérieur à 60 cm) : 5 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé.

Article 5 : Paysages à mettre en valeur

Le règlement graphique identifie des paysages à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, autour de bâtiments d'intérêt patrimonial protégés au titre du même article.

Une liste des sites figure en annexe du présent règlement.

Sur ces sites, les interventions et aménagements sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la composition générale à la qualité paysagère des sites et de leur bâti. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces règles de manière à ne pas porter atteinte à la qualité paysagère de ces sites.

Article 6 : Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Une liste des éléments de patrimoine et de paysage figure en annexe du présent règlement.

Ces éléments identifiés sont soumis aux règles suivantes :

- Toute intervention ou aménagement doit concourir à la mise en valeur de l'élément de patrimoine et de paysage identifié, et à la qualité architecturale des bâtiments, et est soumis à déclaration préalable lorsqu'il s'agit de travaux non soumis à permis de construire.
- La démolition de tout ou partie des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et doit être justifiée par des raisons exceptionnelles.

Article 7 : Secteurs de plantation à réaliser

Le règlement graphique localise des secteurs de plantation à réaliser : il s'agit de sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Ces secteurs devront être plantés, maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article 8 : Règles architecturales particulières

Le règlement graphique identifie des interfaces entre des zones constructibles et des voies et emprises existantes, à créer ou modifier, ou des limites de zone.

Les règles architecturales suivantes doivent être respectées pour toute construction ou installation nouvelle, extensions comprises :

1. La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
2. Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
3. Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
4. L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Article 9 : Patrimoine archéologique

Archéologie préventive

En application du Livre V- titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique.

Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.

Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité

de saisir les services de l'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II).

Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant 3 ha, dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).

Découvertes fortuites

Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article 14531-14 du Code du Patrimoine).

Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).

Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article 10 : Emplacements Réservés

Le règlement graphique identifie des Emplacements Réservés (ER). Il s'agit d'une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par le PLU en vue d'une affectation prédéterminée.

Les emplacements réservés sont institués pour la création ou l'élargissement de voies et ouvrages publics, la création d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, la création d'espaces nécessaires aux continuités écologiques, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont répertoriés par un numéro de référence et repérés sur le règlement graphique.

Une liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement ; elle précise pour chaque emplacement : le numéro de référence, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement.

Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables.

Au titre de l'article 152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 11 : Interdiction d'accès direct ou indirect

Le règlement graphique identifie des secteurs en bordure de voie où la création d'accès routier direct ou indirect sur cette voie est interdite pour des raisons de sécurité routière.

Article 12 : Marge de recul imposée aux constructions

Le règlement graphique identifie des marges de recul obligatoires des constructions et installations par rapport à l'axe de la RN 89 fixées à 50 m.

Il s'agit d'une règle dérogatoire à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui interdit les constructions et installation dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies express.

Article 13 : Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le règlement graphique identifie les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » (OAP), lesquelles définissent les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Toute opération doit être compatible avec la ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes, le cas échéant.

Article 14 : Bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

Une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du présent règlement ; elle précise pour chaque bâtiment le numéro de référence, la parcelle cadastrale concernée et la désignation.

L'extension de ces bâtiments est limitée à 80 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée à partir de l'emprise au sol du bâti, hors piscine, à la date d'approbation du présent PLU. Les réhabilitations et extensions doivent concourir à la mise en valeur de la qualité architecturale et paysagère des bâtiments.

Ce changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE Ua



Des parcelles en zone Ua peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

Ua : Zone urbaine à vocation mixte correspondant aux bourgs et hameaux historiques

La zone Ua est une zone urbaine mixte dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et d'équipement.

La zone Ua correspond au bâti ancien dans les bourgs de Beychac et de Cailleau, et du hameau de Blanquine, desservis par l'assainissement collectif, caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies

La zone Uas correspond au bâti ancien dans les hameaux de l'Intendant et de Perriche non desservis par l'assainissement collectif, caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies. Toutes les règles de la zone Ua s'appliquent à la zone Uas, à l'exception de celles spécifiquement précisées pour la zone Uas.

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

Article Ua 1 : Destinations et affectation des sols

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Admise sous conditions*
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Autorisée
Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Admise sous conditions*
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

* **Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.**

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions*
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

* **Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.**

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone, que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante déjà édifiée sur la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.

Article Ua 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction de 20 logements et plus, ou générant une surface de plancher de 2000 m² et plus, devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

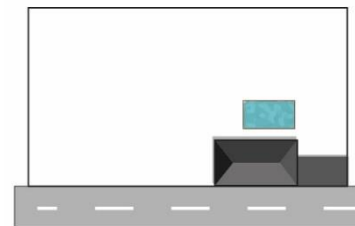
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
2. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites.

Implantation à l'alignement
(illustration)



Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès déjà existant à l'approbation du PLU sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

En zone Uas, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 15% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 4 : Aspect extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres (R+1 maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être de type traditionnel girondin ou contemporain. Elles doivent s'intégrer dans les paysages et l'environnement bâti ou naturel immédiat, et ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les architectures et références architecturales traditionnelles et régionales extérieures à la Gironde sont interdites (maison basque, provençale, chalet montagnard, etc.).

Les travaux sur les bâtiments anciens existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques originelles du bâti.

Les constructions doivent présenter des volumes principaux simples, d'un plan de base rectangulaire ou carré.

Toitures des constructions

Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 40 m².

Les toitures dites plates (toit-terrasse) ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- Soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
- Soit à un élément de liaison de l'existant (volume de surface limitée),
- Soit à la réalisation d'une toiture végétalisée.

Couvertures :

La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toute autre teinte est interdite. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates, mécaniques ou de l'ardoise avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges, et limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier).

L'ordonnement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires :

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

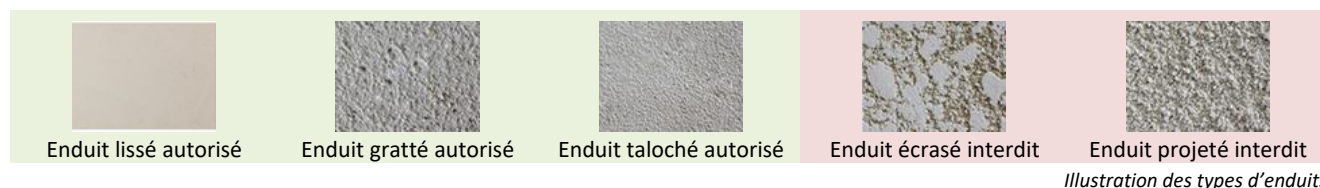


Illustration des types d'enduits

Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Le blanc pur est proscrit.

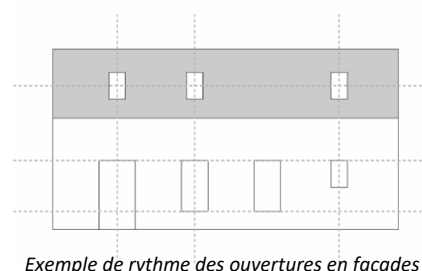
Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

Installations techniques :

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la clôture. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides, le blanc pur et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

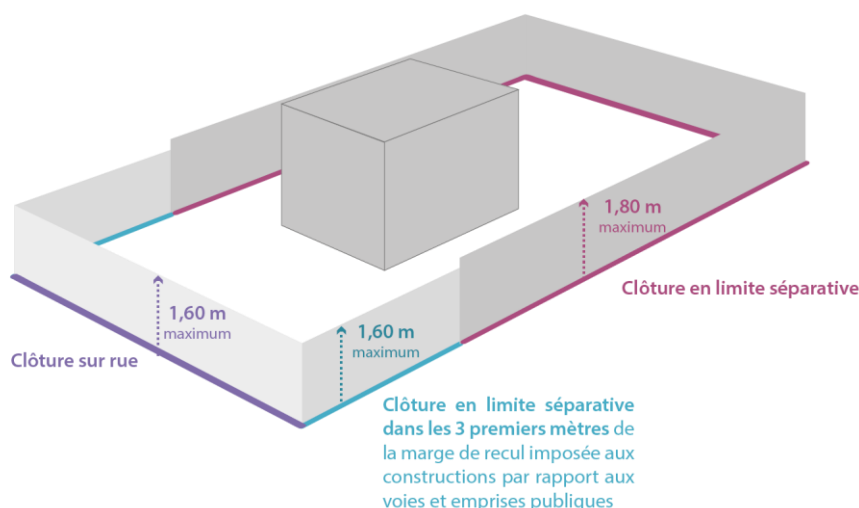


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article Ua 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces de pleine terre

Se référer aux définitions des espaces libres et des espaces en pleine terre en pages 6 et 7 du présent règlement écrit.

Espaces libres

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain. **En zone Uas**, ils doivent représenter au minimum 85% de la superficie du terrain.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. **En zone Uas**, les espaces de pleine terre seront au minimum de 50% de la superficie du terrain.

Traitement paysager et plantations

1/ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Les caractéristiques du projet de constructions (proportions et volume du bâti, ...) et du site (forme de la parcelle, topographie, implantation des constructions voisines, ...) devront être prises en compte dans ce traitement paysager.

2/ La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.

3/ Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe).

5/ Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

6/ Les opérations de constructions et d'aménagement de 5 logements ou plus devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et le jeu en commun des enfants. Ces surfaces sont égales à 10 % au moins de la surface totale du terrain.

Article Ua 6 : Stationnement

Stationnement des véhicules

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ua 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès générales

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès. La création d'un accès individuel ne pourra pas excéder 20 m de longueur.

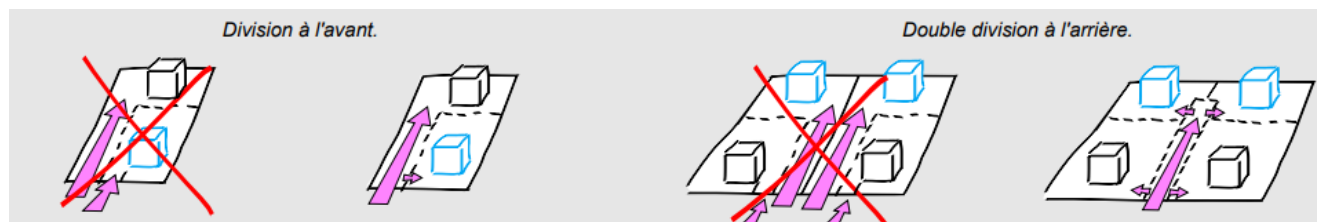
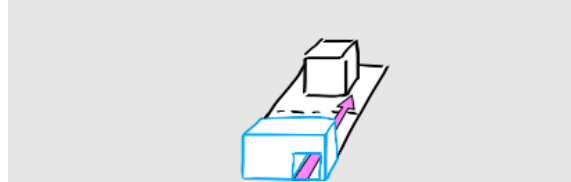


Illustration : règle de mutualisation des accès après division parcellaire

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Exemple d'adaptation en cas de contrainte pour mutualiser les accès après division parcellaire

Voirie

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception d'une mention contraire dans une OAP de secteur.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, et éventuellement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
6. Sauf impossibilité, le point de collecte des ordures ménagères sera prévu en amont de l'impasse.

Article Ua 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En zone Uas, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

ZONE Ub



Des parcelles en zone Ub peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

Ub : zone urbaine à vocation mixte correspondant au tissu d'extensions pavillonnaires

La zone Ub est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et d'équipement.

La zone Ub se caractérise par un bâti en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies. Elle comprend deux secteurs :

- Un **secteur Uba** qui se distingue par des densités bâties plus faibles que le reste de la zone Ub.
- Un **secteur Ubs** qui couvre des terrains dont la constructibilité est limitée du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Toutes les règles de la zone Ub s'appliquent aux zones Uba et Ubs, à l'exception de celles spécifiquement précisées pour les zones Uba et Ubs. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique sur des secteurs en zone Ub, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

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

Article Ub 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Admise sous conditions*
Exploitation forestière	Admise sous conditions*
Habitation	
Logement	Autorisée
Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Admise sous conditions*
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Admise sous conditions*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Équipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite

Entrepôt	Interdite
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

***Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.**

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions*
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

*** Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.**

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante déjà édifiée sur la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et à destination de commerce de gros sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.

Article Ub 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction de 20 logements et plus, ou générant une surface de plancher de 2000 m² et plus, devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

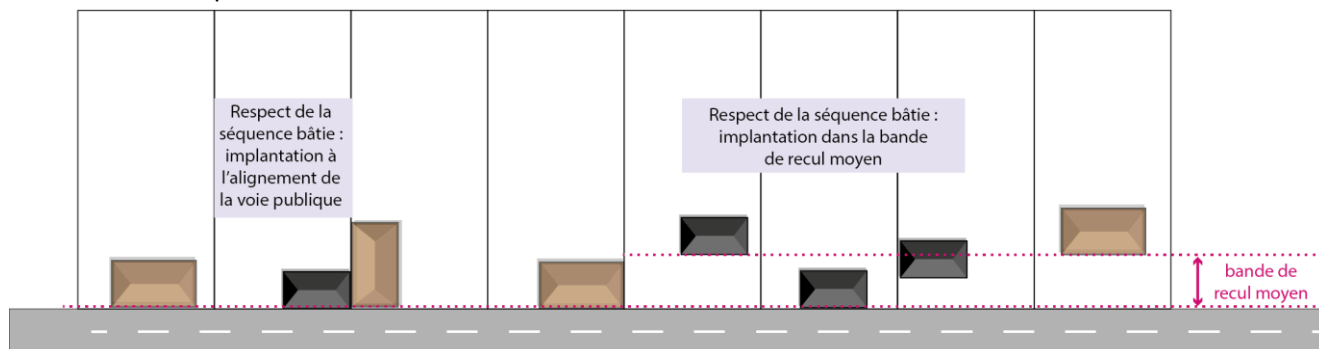
1. En dehors des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- À une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
- À une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 13. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.

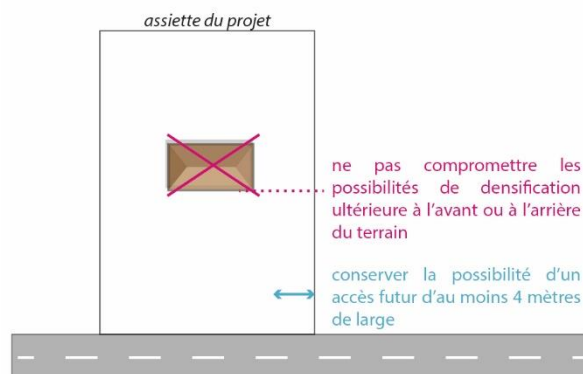
- À une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile.

2. À l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

À une distance au moins égale à une marge de recul de 3 mètres minimum mesurés par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, pour être en harmonie avec l'existant, l'implantation de la construction ne devra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre : sauf en cas d'impossibilité technique, la construction s'implantera à l'alignement des constructions existantes, ou dans la bande de recul moyen en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent.



- Entre l'alignement et une profondeur maximale de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile, sans toutefois compromettre les capacités de densification ultérieure du terrain à l'avant ou l'arrière de l'assiette foncière du projet (voir illustration ci-contre). Au-delà de cette distance de 50 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² de surface.



3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, le paragraphe 2 des dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie, et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Aux secteurs couverts par une OAP dont les principes d'implantation définis sont différents.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
-

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Si un terrain présente une capacité de densification ultérieure, il devra être conservé la possibilité d'un accès futur de 4 mètres de large (voir illustration ci-dessus).
2. Les annexes et les piscines pourront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives. Le total des annexes n'excèdera pas une superficie de 50 m² d'emprise au sol, hors piscines.
3. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Ces dispositions s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- 1/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
- 2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs couverts par une OAP dont les principes d'implantation définis sont différents.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Aux piscines.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception des secteurs Uba et Ubs : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Uba : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ubs : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

Article Ub 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres (R+1 maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être de type traditionnel girondin ou contemporain. Toutes les constructions doivent s'intégrer dans les paysages et l'environnement bâti ou naturel immédiat, et ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

Toitures des constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toute autre teinte est interdite. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates, mécaniques ou de l'ardoise avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Équipements solaires

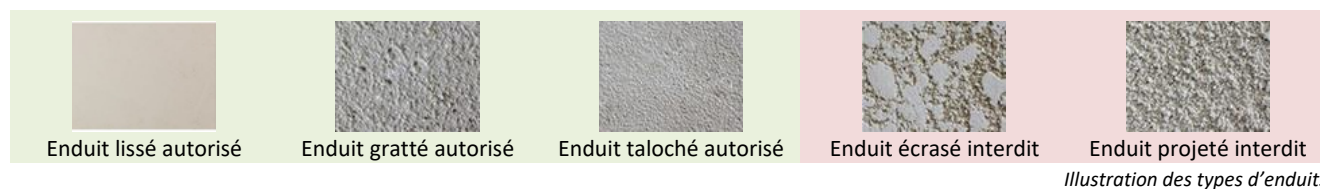
Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.



Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades des volumes secondaires ou annexes, à l'exception des couleurs vives, des couleurs froides, du blanc pur et du noir, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

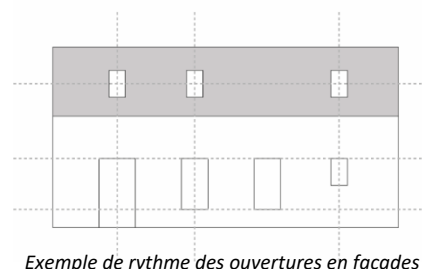
Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la clôture. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;

- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

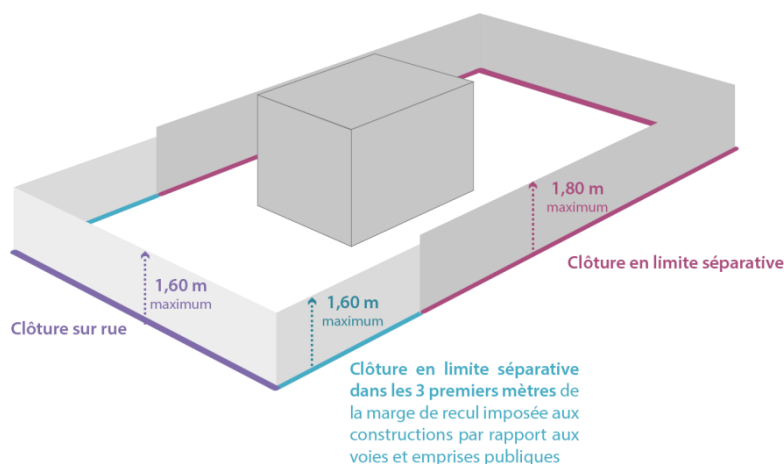
Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).



Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article Ub 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et espaces de pleine terre

Se référer aux définitions des espaces libres et des espaces en pleine terre en pages 6 et 7 du présent règlement écrit.

Espaces libres

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 70 % de la superficie du terrain en **zone Ub**, à l'exception des zones Uba et Ubs
- 80 % de la superficie du terrain en **zone Uba**
- 85 % de la superficie du terrain en **zone Ubs**

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la superficie du terrain.

Une exception est accordée aux constructions existantes à usage d'habitation édifiées sur de petites unités foncières avant la date d'approbation du présent PLU (moins de 350 m²), et uniquement dans le cas d'un projet d'extension générant un total maximum de 150m² de surface de plancher maximum (construction existante incluse).

Traitement paysager et plantations

1/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre.

2/ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Les caractéristiques du projet de constructions (proportions et volume du bâti, ...) et du site (forme de la parcelle, topographie, implantation des constructions voisines, ...) devront être prises en compte dans ce traitement paysager.

3/ La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.

4/ Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe).

6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

7/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10 % de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

8/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article Ub 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25 m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ub 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Un seul accès supplémentaire pourra être créé à compter de la date d'approbation du PLU.
- Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès. La création d'un accès individuel ne pourra pas excéder 20 m de longueur.

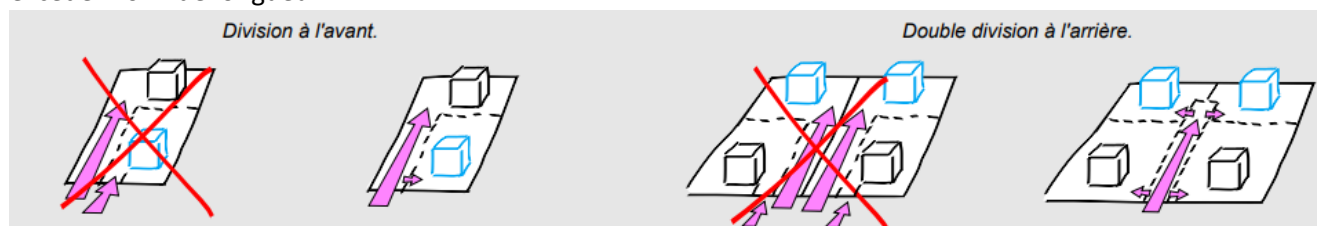
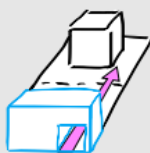


Illustration : règle de mutualisation des accès après division parcellaire

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Exemple d'adaptation en cas de contrainte pour mutualiser les accès après division parcellaire

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception d'une mention contraire dans une OAP de secteur.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, et éventuellement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Sauf impossibilité, le point de collecte des ordures ménagères sera prévu en amont de l'impasse.

Article Ub 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

ZONE Ue



Des parcelles en zone Ue peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics

La zone Ue est une zone urbaine majoritairement dédiée aux équipements publics, tels que les administrations et les équipements scolaires, culturels ou sportifs.

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

Article Ue 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Autorisée
Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Admise sous conditions*
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Autorisée
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions*
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit

Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et à destination de commerce de gros sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.

Article Ue 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Aux piscines.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Article Ue 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres. Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être de type traditionnel girondin ou contemporain. Toutes les constructions doivent s'intégrer dans les paysages et l'environnement bâti ou naturel immédiat, et ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

Toitures des constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles d'une autre teinte, et dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

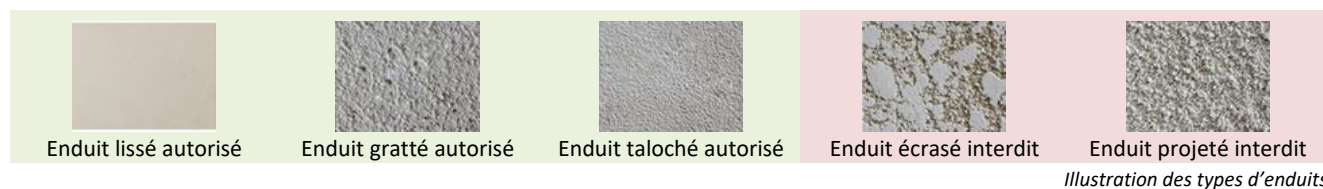
Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.



Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde.

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

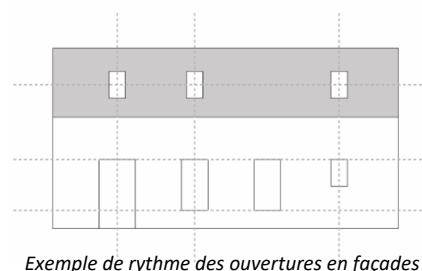
Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades, à l'exception des couleurs vives, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la clôture. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra

pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.

- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

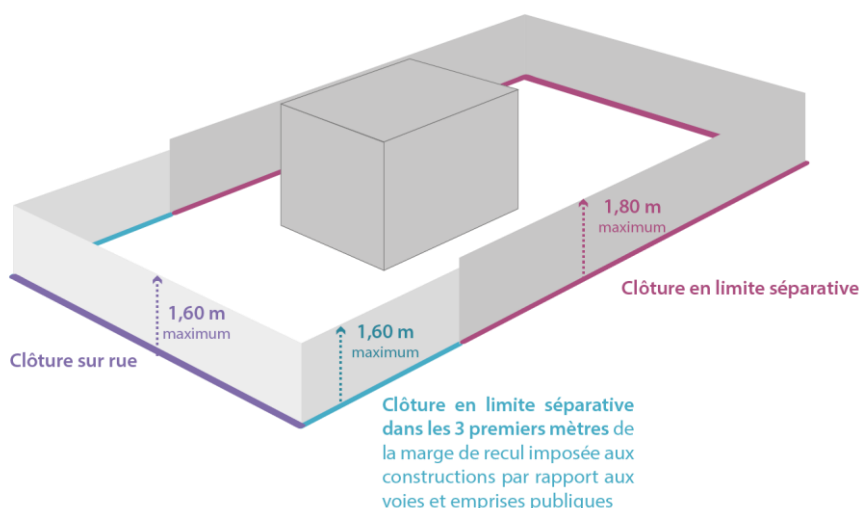


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article Ue 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement paysager et plantations

- 1/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre.
- 2/ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Les caractéristiques du projet de constructions (proportions et volume du bâti, ...) et du site (forme de la parcelle, topographie, implantation des constructions voisines, ...) devront être prises en compte dans ce traitement paysager.
- 3/ La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.
- 4/ Les espaces de pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

- 5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe).
- 6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).
- 7/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10 % de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).
- 8/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article Ue 6 : Stationnement des véhicules

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ue 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Un seul accès supplémentaire pourra être créé à compter de la date d'approbation du PLU.
- Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès. La création d'un accès individuel ne pourra pas excéder 20 m de longueur.

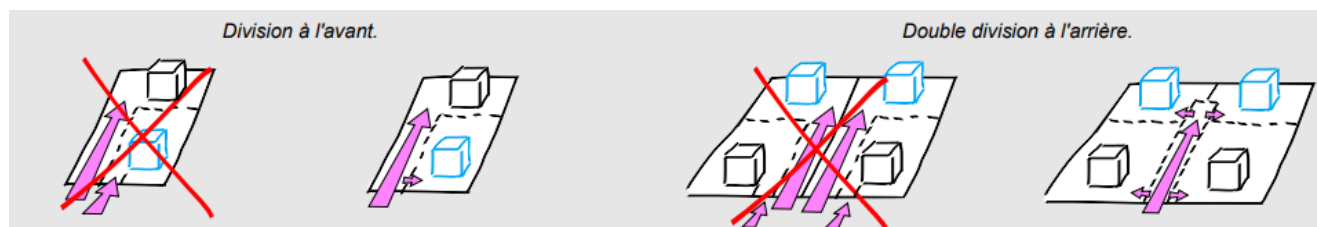
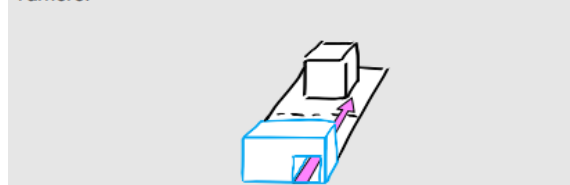


Illustration : règle de mutualisation des accès après division parcellaire

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Exemple d'adaptation en cas de contrainte pour mutualiser les accès après division parcellaire

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception d'une mention contraire dans une OAP de secteur.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, et éventuellement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Sauf impossibilité, le point de collecte des ordures ménagères sera prévu en amont de l'impasse.

Article Ue 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur

le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

ZONE Ux



Des parcelles en zone Ux peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

Ux : zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et/ou artisanales

La zone Ux est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

La zone Ux comprend un **secteur Uxs** non desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Toutes les règles de la zone Ux s'appliquent à la zone Uxs, à l'exception de celles spécifiquement précisées pour les zones Uxs.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique sur des secteurs en zone Ux, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

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

Article Ux 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Autorisée
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Équipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Autorisée
Entrepôt	Autorisée
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Admis sous conditions*
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :**
 - D'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - Qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - Qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- **Les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, si elles n'aggravent pas la sécurité des personnes et ne compromettent pas le développement ultérieur des activités économiques avoisinantes (modification des contraintes de recul fixées par d'autres législations ...).
- **Les dépôts et stockages de véhicules neufs ou d'occasion, ou de matériaux**, à condition qu'ils soient liés à une activité économique de la zone, et qu'ils soient masqués par un écran végétal ou une palissade.

Article Ux 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89 lorsque cela est indiqué au règlement graphique par la mention « Marge de recul imposée aux constructions »
- 15 mètres mesurées par rapport à l'axe des routes départementales.

2/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de recul.

Dans le cas de terrain d'angle, cette marge de recul s'applique uniquement par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès. La marge de recul à ménager par rapport à la voie ne desservant pas la parcelle devra être de 5 mètres minimum mesurés depuis la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- 1/ Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- 2/ En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 3/ Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone Ux jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone naturelle ou une zone agricole, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer. Cette règle ne s'applique pas au secteur Uxs.
- 4/ Ces dispositions s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- 1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
- 2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, lesquelles devront être implantées :
 - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 - Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines. Le total des annexes n'excèdera pas une superficie de 50 m² d'emprise au sol.
 - Soit en limite séparative, et adossées aux constructions d'habitation existantes sur tout ou partie de la longueur, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Non réglementé

Article Ux 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Hauteur des constructions d'habitation

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres (R+1 maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Hauteur des constructions d'activités et d'équipements

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère dans une bande de 5 mètres comptés à partir de la marge de recul s'imposant par rapport à l'axe de la voie jouxtant le terrain.
- 12 m à l'égout du toit dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89.
- 16 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère au-delà.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Enseignes

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

2/ Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) que le bâtiment destiné à l'activité.

3/ Les extensions et annexes des habitations existantes devront présenter un aspect harmonieux avec l'existant.

Toitures des constructions

1/ Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate.

2/ Les toitures en pente seront inclinées à 37% maximum. Les toitures à 4 pans sont interdites. Les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm mais déconseillés ; ils devront être traités de façon contemporaine et qualitative.

3/ Les toitures planes des constructions d'activités de 100 m² d'emprise au sol et plus seront obligatoirement végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles d'une autre teinte, et dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Les ouvertures en toiture doivent être alignées et en nombre limité. L'alignement des ouvertures devra être cohérent avec la règle des ouvertures en façade définie ci-après.

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier).

L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades des constructions d'activités

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Toutefois, les façades visibles depuis les espaces publics ou les espaces habités devront faire l'objet d'un traitement qualitatif supérieur : bardage bois de lames verticales sur tout ou partie de la façade, valorisation par des plantations d'essences locales et variées en pied de façade (voir liste en annexe du règlement), etc.

Les matériaux et coloris doivent être définis pour être en harmonie avec le traitement des espaces publics et clôtures.

La mise en œuvre de matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera à privilégier (bois, métal, verre, polycarbonate, béton, ...). Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment est limité à 3.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Elles pourront être utilisées sur des éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les couleurs et matériaux des façades doivent être travaillés pour mettre en avant des effets volumétriques.

Les façades doivent être composées de façon harmonieuse ~~et dans une écriture contemporaine~~ (homogénéité des formes, alignement...). L'ensemble de la construction devra proposer une écriture architecturale cohérente.

Les ouvertures devront être rectangulaires. Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnées de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées.

Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à privilégier : Ton neutres et clairs, volumes contemporains, Limitation du nombre de matériaux



Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à proscrire : utilisation gratuite de la couleur, sans lien avec la volumétrie du bâtiment, pas de cohérence dans le traitement des ouvertures, Biais gratuit, multiplication des matériaux



Façades des constructions d'habitation et de leurs annexes

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

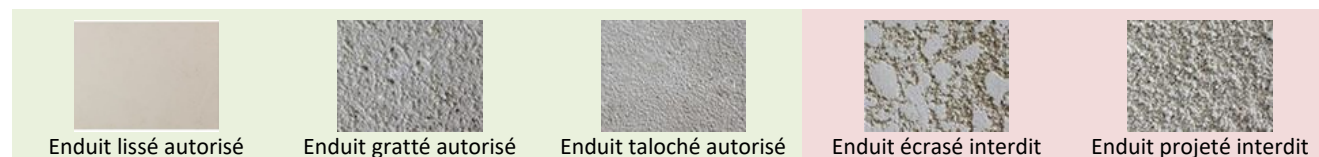


Illustration des types d'enduits

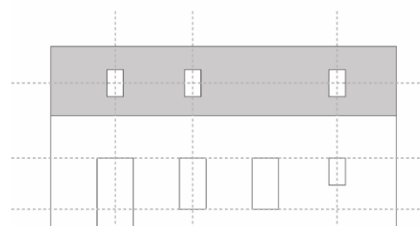
Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et les couleurs foncées sont interdites.

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

Installations techniques et enseignes

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol. Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles, extensions comprises, devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
- L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Clôtures

Clôtures des espaces d'activités

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive constituée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du règlement). Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures des habitations existantes

Clôtures sur rue :

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;

- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

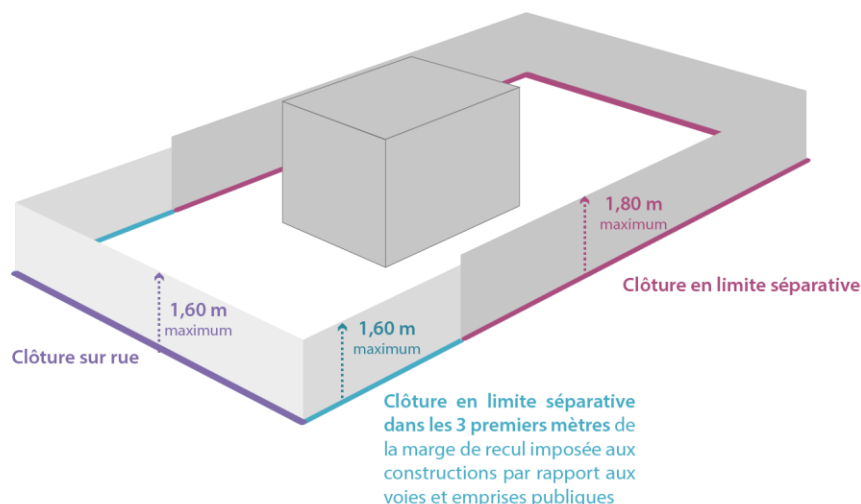


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article Ux 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Se référer à la définition des espaces en pleine terre en page 7 du présent règlement écrit.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie, ...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

Traitement paysager et plantations

Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

Aménagement paysager aux abords de la RN 89

La marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RN89 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

Ombrage des aires de stationnement

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une ou plusieurs solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement : plantations d'arbres, installations d'ombrières, etc. Si aucun dispositif n'est proposé, il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

Une aire de stationnement de 1000 m² et plus de surface d'un seul tenant sera obligatoirement couverte par des ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace.

Les ombrières ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article Ux 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule **léger** sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25 m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ux 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

- La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention « **Interdiction de création d'accès direct ou indirect** ».

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès.

Traitement des accès

Les accès doivent être accompagnés par des bordures, et faire l'objet d'un traitement soigné et paysager (bandes ou espaces enherbés par exemple.)



Exemple d'accès borduré

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à **6 mètres**.
- L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de **9 mètres** avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures. Un **cercle d'au moins 20 mètres de diamètre** devra s'inscrire entre les bordures extérieures du dispositif de retournement.

Article Ux 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Dans la zone Ux

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans le secteur Uxs

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

Des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Les dispositifs devront être enterrés, observer des formes naturelles (pour bassins de rétention d'eau notamment), ou être masqués (par des haies vives notamment) afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

ZONE AU



Des parcelles en zone AU peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

AU : zone à urbaniser à vocation mixte

La zone AU est une zone à urbaniser destinée à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service ou d'équipement.

Elle correspond aux secteurs du centre-bourg de Cailleau, et à la création d'une centralité à proximité immédiate du centre-bourg de Beychac.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique sur chaque secteur en zone AU en complémentarité des règles graphiques et écrites.

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

Article AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Autorisée
Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Admise sous conditions*
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions*
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale** au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail** sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.

Article AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées :

- A l'alignement,
- Ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les implantations en limite séparative sont autorisées.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Aux piscines.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Article AU 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 10 mètres (R+1 + attique maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être de type traditionnel girondin ou contemporain. Toutes les constructions doivent s'intégrer dans les paysages et l'environnement bâti ou naturel immédiat, et ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

Toitures des constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à cette règle est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

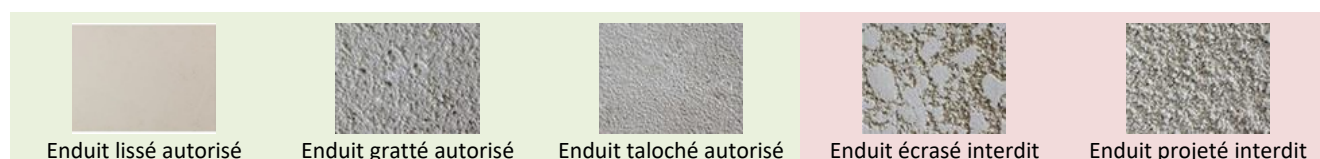


Illustration des types d'enduits

Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades des volumes secondaires ou annexes, à l'exception des couleurs vives, des couleurs froides, du blanc pur et du noir, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

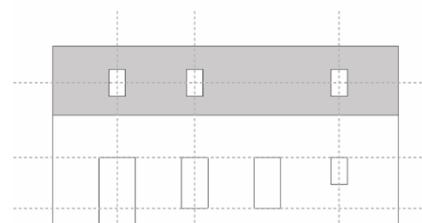
Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein ou d'une barrière en bois d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

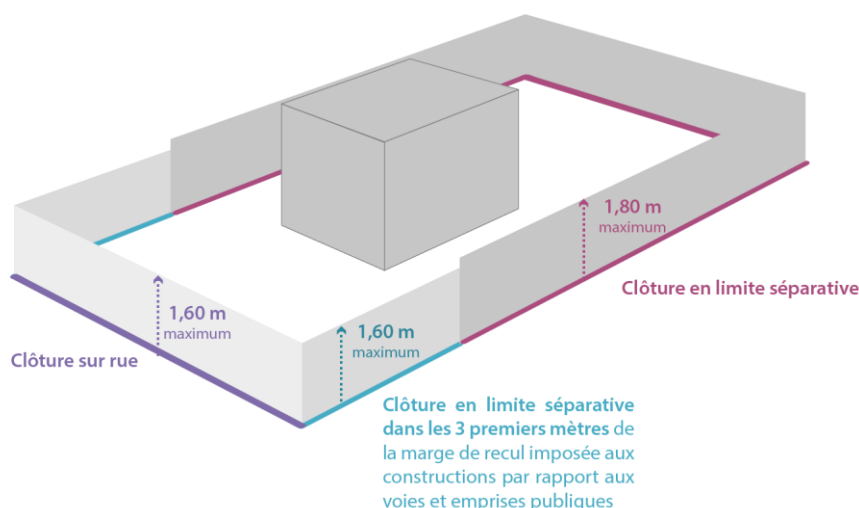


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement paysager et plantations

1/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre.

2/ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Les caractéristiques du projet de constructions (proportions et volume du bâti, ...) et du site (forme de la parcelle, topographie, implantation des constructions voisines, ...) devront être prises en compte dans ce traitement paysager.

3/ La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.

4/ Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe).

6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

7/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10 % de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

8/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article AU 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Un seul accès supplémentaire pourra être créé à compter de la date d'approbation du PLU.
- Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès. La création d'un accès individuel ne pourra pas excéder 20 m de longueur.

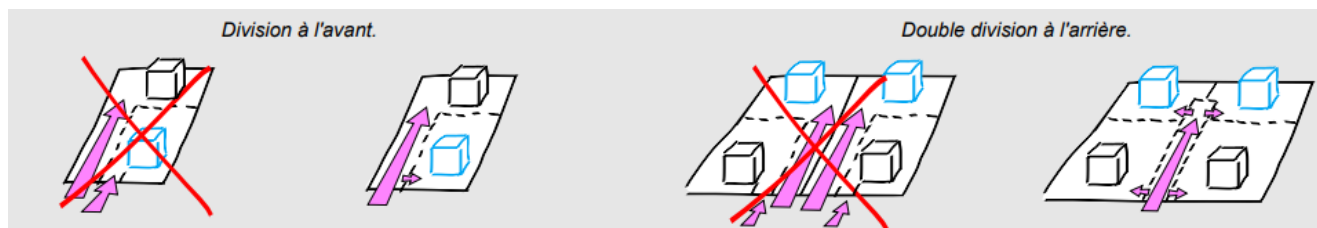
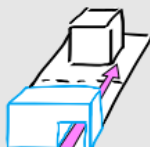


Illustration : règle de mutualisation des accès après division parcellaire

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Exemple d'adaptation en cas de contrainte pour mutualiser les accès après division parcellaire

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception d'une mention contraire dans une OAP de secteur.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, et éventuellement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Sauf impossibilité, le point de collecte des ordures ménagères sera prévu en amont de l'impasse.

Article AU 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Non réglementé

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

ZONE AUx



Des parcelles en zone AUx peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

AUx : zone à urbaniser à vocation économique

La zone AUx est une zone à urbaniser à vocation économique, destinée à accueillir des activités économiques secondaires ou tertiaires, ainsi que les équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique en zone AUx, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

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

Article AUx 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Autorisée
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Admise sous conditions*
Entrepôt	Admise sous conditions*
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé

Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Admis sous conditions*
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions et installations destinées à des activités d'industrie ou d'entrepôt** sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.
- **Les dépôts et stockages de véhicules neufs ou d'occasion, ou de matériaux**, à condition qu'ils soient liés à une activité économique de la zone, et qu'ils soient masqués par un écran végétal ou une palissade.
- **Les constructions destinées à l'habitation** sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m².

Article AUx 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUx 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89, conformément au règlement graphique.

2/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, lesquelles pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de recul.

Dans le cas de terrain d'angle, cette marge de recul s'applique uniquement par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès. La marge de recul à ménager par rapport à la voie ne desservant pas la parcelle devra être de 5 mètres minimum mesurés depuis la limite d'emprise publique.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- 1/ Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- 2/ En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 3/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- 1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
- 2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, lesquelles devront être implantées :
 - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 - Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines. Le total des annexes n'excèdera pas une superficie de 50 m² d'emprise au sol.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

L'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des ombrières et ombrières solaires recouvrant les aires de stationnement, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article AUx 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Hauteur des constructions d'habitation

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres (R+1 maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Hauteur des constructions d'activités et d'équipements

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère dans une bande de 5 mètres comptés à partir de la marge de recul s'imposant par rapport à l'axe de la voie jouxtant le terrain.
- 12 m à l'égout du toit dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89.
- 16 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère au-delà.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Enseignes

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

2/ Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) que le bâtiment destiné à l'activité.

3/ Les extensions et annexes des habitations existantes devront présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal.

Toitures des constructions

1/ Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate.

2/ Les toitures en pente seront inclinées à 37% maximum. Les toitures à 4 pans sont interdites. Les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm mais déconseillés ; ils devront être traités de façon contemporaine et qualitative.

3/ Les toitures planes des constructions d'activités de 100 m² d'emprise au sol et plus seront obligatoirement végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à cette règle est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles d'une autre teinte, et dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier).

L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades des constructions d'activités

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Toutefois, les façades visibles depuis les espaces publics ou les espaces habités devront faire l'objet d'un traitement qualitatif supérieur : bardage bois de lames verticales sur tout ou partie de la façade, valorisation par des plantations d'essences locales et variées en pied de façade, etc.

Les matériaux et coloris doivent être définis pour être en harmonie avec le traitement des espaces publics et clôtures.

La mise en œuvre de matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera à privilégier (bois, métal, verre, polycarbonate, béton, ...). Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment est limité à 3.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Elles pourront être utilisées sur des éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les couleurs et matériaux des façades doivent être travaillés pour mettre en avant des effets volumétriques.

Les façades doivent être composées de façon harmonieuse et dans une écriture contemporaine (homogénéité des formes, alignement...). L'ensemble de la construction devra proposer une écriture architecturale cohérente.

Les ouvertures devront être rectangulaires. Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnées de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées.

Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à privilégier : Ton neutres et clairs, volumes contemporains, Limitation du nombre de matériaux



Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à proscrire : utilisation gratuite de la couleur, sans lien avec la volumétrie du bâtiment, pas de cohérence dans le traitement des ouvertures, Biais gratuit, multiplication des matériaux



Façades des constructions d'habitation et de leurs annexes

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

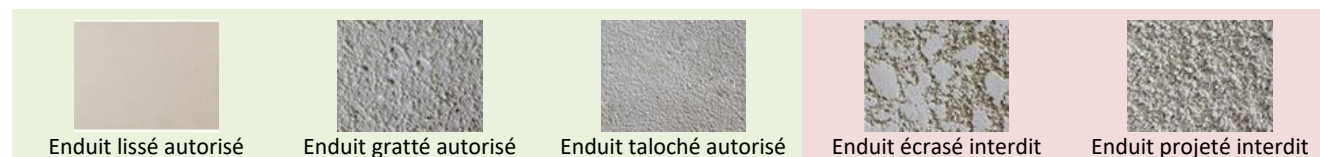


Illustration des types d'enduits

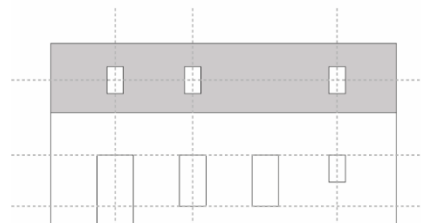
Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et les couleurs foncées sont interdites.

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

Installations techniques et enseignes

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol. Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles, extensions comprises, devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
- L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Clôtures

Clôtures des espaces d'activités

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive constituée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du règlement). Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures des habitations existantes

Clôtures sur rue :

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

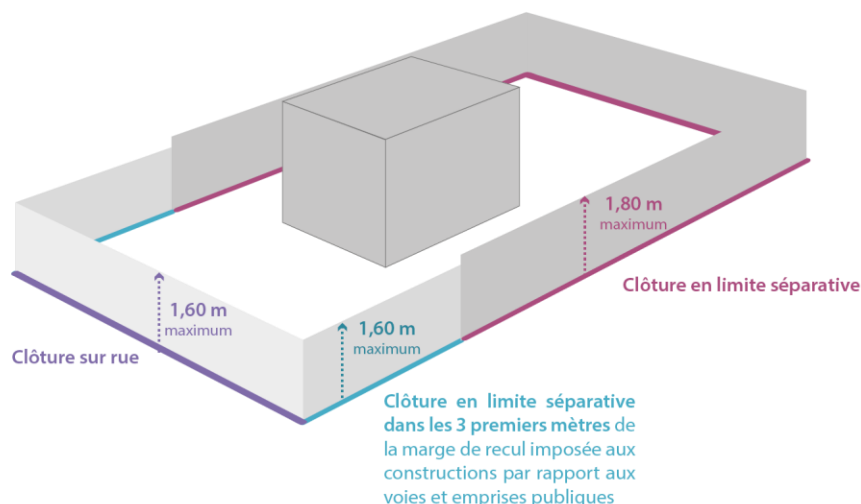


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article AUx 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Se référer à la définition des espaces en pleine terre en page 7 du présent règlement écrit.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Traitement paysager et plantations

Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie, ...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales (voir liste en annexe du règlement écrit), suffisamment denses pour être opaques.

La marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RN89 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.

Ombrage des aires de stationnement

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une ou plusieurs solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement : plantations d'arbres, installations d'ombrières, etc. Si aucun dispositif n'est proposé, il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

Une aire de stationnement de 1000 m² et plus de surface d'un seul tenant sera obligatoirement couverte par des ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace.

Les ombrières ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article AUx 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUx 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès.

Traitement des accès

Les accès doivent être accompagnés par des bordures, et faire l'objet d'un traitement soigné et paysager (bandes ou espaces enherbés par exemple.)



Exemple d'accès borduré

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
- L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 9 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article AUx 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

ZONE AUm



Des parcelles en zone AUm peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

AUm : zone à urbaniser à vocation économique mixte

La zone AUm est une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques mixtes et complémentaires.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique en zone AUm, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

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

Article AUm 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Autorisée
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Autorisée
Entrepôt	Autorisée
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit

L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Admis sous conditions*
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :**
 - D'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - Qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - Qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- **Les dépôts et stockages de véhicules neufs ou d'occasion, ou de matériaux, à condition qu'ils soient liés à une activité économique de la zone, et qu'ils soient masqués par un écran végétal ou une palissade.**

Article AUm 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUm 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à :
 - 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
 - 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des Routes de Lamiran et de Beroy.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone AUm jouxtant la zone A, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.
- Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain. à l'exception des ombrières et ombrières solaires recouvrant les aires de stationnement.

Article AUm 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89, la hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère est fixée à 12 m.

Au-delà d'une distance de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN89, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Enseignes

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) que le bâtiment destiné à l'activité.

Toitures des constructions

1/ Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate.

2/ Les toitures en pente seront inclinées à 37% maximum. Les toitures à 4 pans sont interdites. Les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm mais déconseillés ; ils devront être traités de façon contemporaine et qualitative.

3/ Les toitures planes des constructions d'activités de 100 m² d'emprise au sol et plus seront obligatoirement végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

4/ La mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies est autorisée.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Toutefois, les façades visibles depuis les espaces publics ou les espaces habités devront faire l'objet d'un traitement qualitatif supérieur : bardage bois de lames verticales sur tout ou partie de la façade, valorisation par des plantations d'essences locales et variées en pied de façade (voir liste en annexe du règlement), etc.

Les matériaux et coloris doivent être définis pour être en harmonie avec le traitement des espaces publics et clôtures.

La mise en œuvre de matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera à privilégier (bois, métal, verre, polycarbonate, béton, ...). Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment est limité à 3.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Elles pourront être utilisées sur des éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les couleurs et matériaux des façades doivent être travaillés pour mettre en avant des effets volumétriques.

Les façades doivent être composées de façon harmonieuse homogénéité des formes, alignement...). L'ensemble de la construction devra proposer une écriture architecturale cohérente.

Les ouvertures devront être rectangulaires. Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnées de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées.

Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à privilégier : Ton neutres et clairs, volumes contemporains, Limitation du nombre de matériaux



Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à proscrire : utilisation gratuite de la couleur, sans lien avec la volumétrie du bâtiment, pas de cohérence dans le traitement des ouvertures, Biais gratuit, multiplication des matériaux



Installations techniques

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Les façades (l'acrotère) dissimulent l'ensemble de la toiture et les éléments techniques qui y sont installés.

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles, extensions comprises, devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.

- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
- L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive constituée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du règlement). Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées

Article AUm 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Se référer à la définition des espaces en pleine terre en page 7 du présent règlement écrit.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Traitement paysager et plantations

Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 100 m² d'espaces verts (voir liste en annexe).

Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie, ...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

La marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée ponctuellement plantée.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales (voir liste en annexe du règlement), suffisamment denses pour être opaques. Les aires de stockage et de dépôts ne devront pas être visibles depuis la RN 89 et son échangeur. A défaut, elles seront paysagées.

Ombrage des aires de stationnement

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une ou plusieurs solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement : plantations d'arbres, installations d'ombrières, etc. Si aucun dispositif n'est proposé, il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

Une aire de stationnement de 1000 m² et plus de surface d'un seul tenant sera obligatoirement couverte par des ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace.

Les ombrières ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article AUm 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUm 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention " Interdiction de création d'accès direct ou indirect".

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès.

Traitement des accès

Les accès doivent être accompagnés par des bordures, et faire l'objet d'un traitement soigné et paysager (bandes ou espaces enherbés par exemple.)



Exemple d'accès borduré

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article AUm 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

Des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Les dispositifs devront être enterrés, observer des formes naturelles (pour bassins de rétention d'au notamment), ou être masqués (par des haies vives notamment) afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

ZONE A



Des parcelles en zone A peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

A : Zone agricole

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comprend :

- Un secteur Ap, agricole d'intérêt paysager.

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

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Autorisée en zone A
	Interdite en zone Ap
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions* en zone A
	Interdite en zone Ap
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Interdite
Restauration	Interdite
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
Cinéma	Interdite
Hôtel	Interdite
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Admise sous conditions* en zone A
	Interdite en zone Ap
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
Salle d'art et de spectacles	Interdite
Equipements sportifs	Interdite
Autres équipements recevant du public	Interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Interdite
Centre de congrès et d'exposition	Interdite

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions* en zone A
	Interdit en zone Ap
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit
Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif	Admis sous conditions*
Installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaïques ou agri-solaires	Admis sous conditions* en zone A
	Interdit en zone Ap
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Autorisé en zone A
	Interdit en zone Ap
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Admis sous conditions* en zone A
	Interdit en zone Ap
Installations artistiques ou culturelles	Admis sous conditions*

***Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone A

- **Les constructions et installations destinées à la diversification de l'exploitation agricole** (hébergements touristiques, activités agro-touristiques, ...), à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 50 mètres d'une construction de l'exploitation agricole.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, sous réserve :**
 - D'une surface de plancher maximale de 200 m² ;
 - Qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation ;
 - Sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne aux activités agricoles, pastorales ou forestières environnantes.
- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes.**
- **Le changement de destination des bâtiments repérés** au règlement graphique comme pouvant changer de destination (voir article 15, section 2 du titre 1 « Dispositions générales »).
- **L'extension des habitations existantes** est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher totale n'excède 200 m² après extension, et dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette règle est également valable pour les extensions de bâtiments ayant changé de destination au profit de l'habitation.
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².

- L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) ou leur extension soit inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif**, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières
- **Les installations classées pour l'environnement (ICPE)**, à condition qu'elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère agricole de la zone et à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particulières ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances.
- **Les installations artistiques ou patrimoniales** sont admises à conditions qu'elles concourent à la valorisation et à la qualité paysagère des sites, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone.
- **Les installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaïques ou agri-solaires**, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone ni aux paysages. Ces projets sont soumis à l'OAP thématique « agrivoltaïsme ».

Sont uniquement admis sous conditions en zone Ap

- **Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif**, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- **Les installations artistiques ou patrimoniales** sont admises à conditions qu'elles concourent à la valorisation et à la qualité paysagère des sites, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 13 pour les constructions à usage autre qu'agricole.
Toutefois, l'extension destinée à l'activité agricole d'une construction existante pourra conserver la même implantation que la construction préexistante.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes. Leur extension est autorisée dans l'alignement ou à l'arrière du bâtiment existant, sans modification du recul existant.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Aux annexes des habitations existantes, lesquelles pourront s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation principales, soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de recul.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des habitations existantes, lesquelles devront s'implanter :

- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à 50 m², et l'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) ou leur extension doit être inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.

Article A 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Hauteur absolue

1. La hauteur maximale est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction agricole.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole, ...).

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

2. Pour les habitations, la hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).
3. Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

Toitures des constructions agricoles

Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

Toitures des autres constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles similaires, et ce, dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Équipements solaires

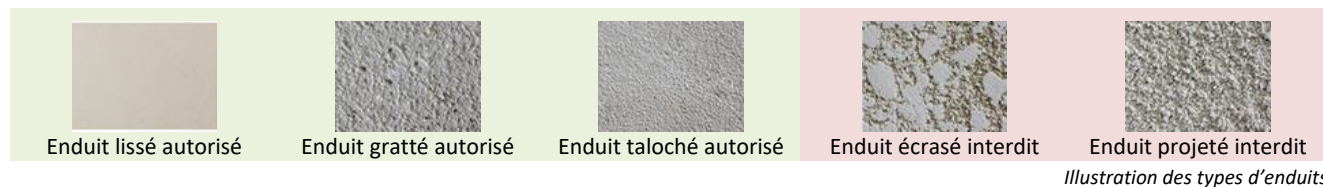
Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.



Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Dispositions particulières :

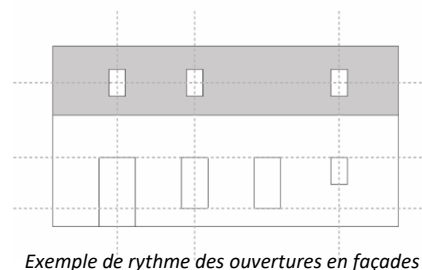
D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades, à l'exception des couleurs vives, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

D'autres traitements et teintes de façades pourront être autorisés pour les constructions agricoles, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures seront constituées :

- D'une barrière en bois d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.

- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures peut être supérieure pour les projets agrivoltaïques ou agri-solaires à condition d'être dûment justifiée pour des raisons de sécurité.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Se référer à la définition des espaces libres en page 6 du présent règlement écrit.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu agricole. La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.

Traitement paysager et plantations

- Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences différentes (voir liste en annexe du règlement écrit).
- Les abords des fossés et ruisseaux ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
- Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

Article A 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

ZONE N



Des parcelles en zone N peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

N : zone naturelle

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend un secteur :

- Un **secteur Ng** qui correspond au golf situé au lieu-dit Teynac

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

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Admise sous conditions* en zone N
	Interdite en zone Ng
Exploitation forestière	Autorisée
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Admise sous conditions*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Interdite en zone N
Restauration	Admise sous conditions* en zone Ng
Commerce de gros	Interdite
	Interdite en zone N
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admise sous conditions* en zone Ng
Cinéma	Interdite
Hôtel	Interdite
	Interdite en zone N
Autres hébergements touristiques	Admise sous conditions* en zone Ng
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Admise sous conditions*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
Salle d'art et de spectacles	Interdite
	Admise sous conditions* en zone Ng
Equipements sportifs	Interdite en zone N

Autres équipements recevant du public	Interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Interdite
Centre de congrès et d'exposition	Interdite

***Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.**

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Interdit
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit
Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif	Admis sous conditions*
Installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaïques ou agri-solaires	Autorisé
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdit
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone N sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et paysager

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.**
- **Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif**, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières.
- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes.**
- **L'extension des habitations existantes** est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher totale n'excède 300 m² après extension, et dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) et des extensions soit inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.
- **Les installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaïques ou agri-solaires, ainsi que les constructions agricoles liées**, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, ni aux fonctionnalités écologiques de la zone naturelle. Ces projets sont soumis à l'OAP thématique « agrivoltaïsme ».

Sont également admis dans le secteur Nq

- Les constructions et installations destinées à la pratique du golf, ainsi que les activités annexes (restauration notamment).

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 13. Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Avec un retrait minimal de 20 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes. Leur extension est autorisée dans l'alignement ou à l'arrière du bâtiment existant, sans modification du recul existant.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Aux annexes des habitations existantes, lesquelles pourront s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation principales, soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de recul.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des habitations existantes, lesquelles devront s'implanter :

- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à 50 m², et l'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) ou leur extension doit être inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 8 % de la surface du terrain d'assiette.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Article N 4 : Aspect extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

Toitures des constructions forestières

Les toitures de constructions destinées à l'exploitation forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

Toitures des autres constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate végétalisée (toit-terrasse végétalisé). Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles similaires, et ce, dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

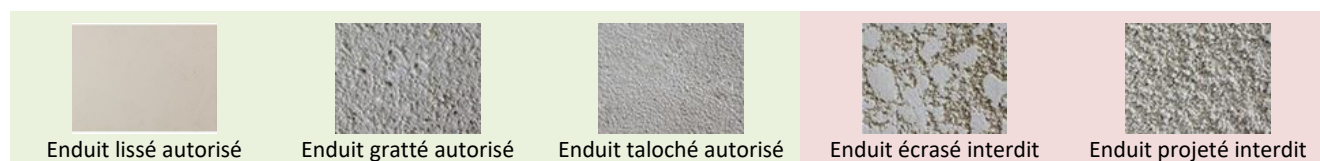


Illustration des types d'enduits

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Dispositions particulières :

D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades, à l'exception des couleurs vives, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

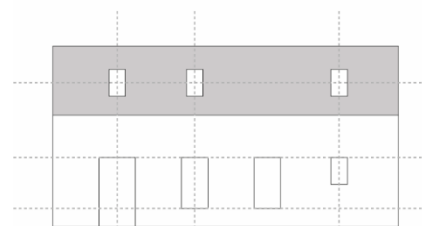
D'autres traitements et teintes de façades pourront être autorisés pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Clôtures

Les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Elles doivent être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être :

- Végétalisées et constituées d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du présent règlement).
- Constituées d'un dispositif permettant les continuités écologiques et hydrauliques constituées de matériaux naturels ou traditionnels, posé 30 cm au-dessus de la surface du sol et n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur.
- Cette règle ne s'applique pas aux cas d'exception prévus par la loi (voir article 5 de la section 2 du Titre 1 Dispositions générales). Pour ces cas, les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur, et pourront être constituées de barrières en bois, ou d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, doublé ou non d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du présent règlement).

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement paysager et plantations

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales et variées (voir liste en annexe du présent règlement) particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs au moins 5 essences différentes.

Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

Article N 6 : Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ L'article 5 de la section 1 du titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - o Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- La création de nouveaux accès directs sur la RD 13 est interdite.

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

1/ Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

2/ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

De même, le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Titre 6 : Annexes

Annexe 1 : Essences végétales locales à planter

Arbres

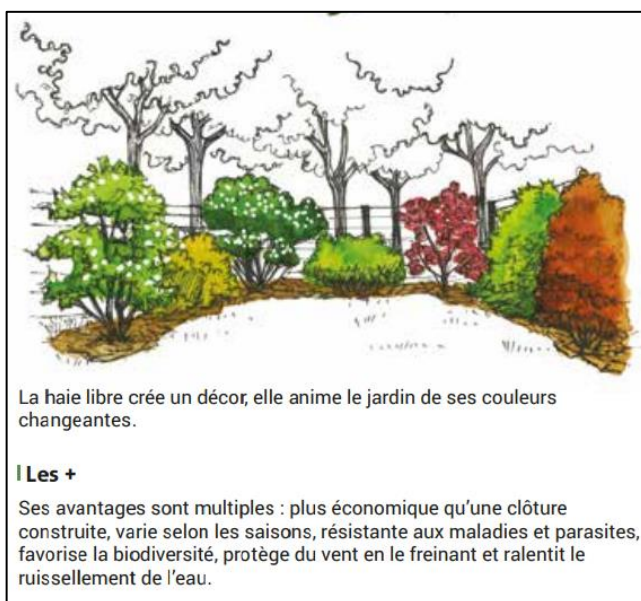
Érable champêtre, alisier torminal, aulne glutineux, charme commun, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne rouvre, chêne tauzin, chêne vert, cormier, frêne commun, frêne oxyphylle, merisier, néflier, orme champêtre, peuplier noir, poirier commun, pommier sauvage, saule marsault, sureau noir, tilleul des bois.

Arbustes

Aubépine, cornouiller sanguin, églantier, houx, genévrier commun, groseillier à maquereau, nerprun alaterne, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saule pourpre, saule roux, troène des bois.

Composition

Il est préférable de planter une haie libre, en variant les espèces caduques et les espèces persistantes, et en variant les hauteurs des plantes. Les patrons de plantations répétés sont à proscrire pour éviter de créer une haie monotone.



Extrait de la fiche « Clôturer son jardin » du CAUE de Gironde

Essences préconisées pour les espaces de stationnement

Les érables et les ormes sont adaptés aux espaces de stationnement.

Les arbres fruitiers sont déconseillés.

Annexe 2 : Paysages à mettre en valeur

PAYSAGES A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ART. L151-19 DU CU

Paysages à mettre en valeur

Ancien poste électrique route de l'Intendant

Référence cadastrale : C 211, C 454, C 455, C 478

Observation : ancien poste transformateur du début du XXème siècle qui marque le paysage de la rue



PAYSAGES A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ART. L151-19 DU CU

Paysages à mettre en valeur

Ancienne grange de Piquetuile

Référence cadastrale : D 515, D 516, D 517, D 518, D519, D 523, D 524, D 2328, D 2329, D 2330, D2331

Observation : ancienne grange aujourd'hui transformée en habitation. Située dans le vallon de Canterane où l'ouverture du paysage et les vues réciproques avec le bourg de Cailleau renforcent l'intérêt patrimonial.



Annexe 3 : Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ART. L151-19 DU CU

Elément de patrimoine n°01

PP_01 : Lavoir entre Beychac et Lassus

Référence cadastrale : **espace public**
Observation : **lavoir communal**



ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ART. L151-19 DU CU

Elément de patrimoine n°02

PP_02 : Ancien poste électrique route de l'Intendant

Référence cadastrale : **C211**
Observation : **ancien poste transformateur du début du XXème siècle**



Elément de patrimoine n°03

PP_03 : bâtiment du centre ancien de Cailleau

Référence cadastrale : G 878

Observation : **bâtiment ancien qui participe à constituer la place du village**



Elément de patrimoine n°04

PP_04 : bâtiment du centre ancien de Cailleau

Référence cadastrale : G 384

Observation : **bâtiment ancien qui participe à constituer la place du village**



Elément de patrimoine n°05

PP_05 : bâtiment du centre ancien de Cailleur

Référence cadastrale : G 035

Observation : bâtiment ancien qui participe à constituer la place du village



Elément de patrimoine n°06

PP_06 : Ancienne grange de Piquetuile

Référence cadastrale : D 2328

Observation : ancienne grange aujourd'hui transformée en habitation. Située dans le vallon de Canterane où l'ouverture du paysage et les vues réciproques avec le bourg de Cailleur renforcent l'intérêt patrimonial.



Elément de patrimoine n°07

PP_07 : Château Bellevue Lançon

Référence cadastrale : G 118, G 119

Observation : château de type néo-classique de la fin du XIXème siècle



Elément de patrimoine n°08

PP_08 : Château Catoy

Référence cadastrale : E 1431, E 1432, E 1433

Observation : château reconstruit en 1830 après un incendie



Elément de patrimoine n°09

PP_09 : Château Villepreux

Référence cadastrale : G 798, G 799, G 800, G 833

Observation : château de style néo-classique typique du XIXème siècle



Elément de patrimoine n°10

PP_10 : Château Erigoy

Référence cadastrale : A 977, A 979

Observation : le château, centre viticole, est une demeure néo-bourgeoise classique à un étage agrémenté d'un balcon et d'une balustrade



Annexe 4 : Emplacements Réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelles concernées
01	Aménagement d'une continuité piétonne	Commune de Beychac-et-Cailleau	486	D2580, D2582
02	Elargissement Chemin de l'Hermette (10 m)	Commune de Beychac-et-Cailleau	321	D496, E421, E423, E443, E1398, E1413, E1414
03	Création d'un cheminement piéton Impasse de Bertin - Hermette	Commune de Beychac-et-Cailleau	2 388	D1687, D1689, D1693, D1694, D1710, D1717
04	Création d'une voie Impasse de Bertin - Rte Petit Conseiller	Commune de Beychac-et-Cailleau	1 557	D461, D462, D463, D1407, D1682, D1684, D1702, D1822, D1824
05	Création d'une amorce de voie - Impasse de Bertin	Commune de Beychac-et-Cailleau	473	D1515, D1516, D1517, D2244, D2245, D2246
06	Création d'une aire de stationnement publique	Commune de Beychac-et-Cailleau	5 716	G833
07	Création d'un cheminement piéton - Le Bois Roudet	Commune de Beychac-et-Cailleau	2 146	D1526, G712, G823
08	Elargissement de la voirie – ZAE Bos Plan	Communauté de communes des Rives de la Laurence	467	E1308, E1309
09	Restauration d'une continuité écologique	Commune de Beychac-et-Cailleau	4 593	A317, A319, C61, C73, C74, C79
10	Aménagement d'un équipement socio-culturel	Commune de Beychac-et-Cailleau	2 691	A371, A372, A13

Annexe 5 : Bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

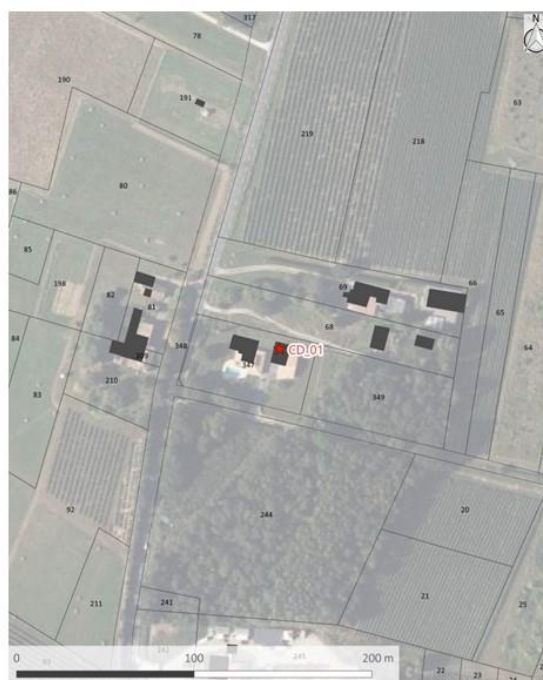
BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L151-11 DU CU

Bâtiment n°01

CD_01 : route de Salleboeuf

Référence cadastrale : **C 347**

Destination à l'approbation du PLU : **Artisanat**



BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L151-11 DU CU

Bâtiment n°02

CD_02 : Lesparre

Référence cadastrale : **E 381**

Destination à l'approbation du PLU : **Exploitation agricole**



BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L151-11 DU CU

Bâtiments n°03 et n°04

CD_03 et CD_04 : Château la France

Référence cadastrale : **F 453**

Destination à l'approbation du PLU :

- **CD_03 : Exploitation agricole**

- **CD_04 : Exploitation agricole**



BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L151-11 DU CU

Bâtiment n°05

CD_05 : Massaurey

Référence cadastrale : **F 128**

Destination à l'approbation du PLU : **Exploitation agricole**



BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L151-11 DU CU

Bâtiments n°06 et n°07

CD_06 et CD_07 : Fosses Longues

Référence cadastrale : **E 173**

Destination à l'approbation du PLU : **Exploitation agricole**

