



39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr

D. NOEL
architecture & urbanisme

95 rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 48 05
Fax : 05 56 48 48 04
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

PIECE N°4.0

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MONTUSSAN



REGLEMENT D'URBANISME

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 29 SEPTEMBRE 2005

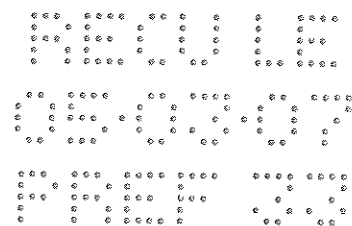
REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 01 MARS 2007

*"Vu pour être annexé à
la délibération du 1^{er}
mars 2007."*

Le Maire,



Claude Arnathau
Claude ARNATHAU



COMMUNE DE MONTUSSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

EREA

*39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr*

Dominique NOËL

*95, rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX
tél. : 05 56 48 48 05
Fax : 05 56 48 48 04
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr*

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
---	----------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
---	----------

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
---	---

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
---	----

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
--	----

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	42
---	----

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	53
--	----

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	62
--	----

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	72
--	-----------

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	73
---	----

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	84
---	----

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	87
--	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	98
---	-----------

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	99
--	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	110
--	------------

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	111
--	-----





TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'art. 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTUSSAN.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2 , R. 111-3-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 relatifs à la localisation et à la desserte des constructions et R 111-21 relatifs à l'aspect des constructions qui restent applicables.

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

- Les articles R 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme prévoyant les périmètres mentionnés dans les annexes et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L. 111-7 à L. 111-11, R. 111-26-2, L 123-6, L 123-17 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme relatifs aux fondements, à l'objet, à la procédure du sursis à statuer ainsi qu'au recours possible. .
- L'article L 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de villes.
- L'article L. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.
- L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction des bâtiments après sinistre et la restauration de bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme prévoyant que la reproduction ou la mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document un caractère contractuel.
- L'article L. 111-5-1 du code de l'urbanisme relatif à l'entretien des voies et réseaux à partir du morcellement d'un ensemble immobilier bâti.

- L'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme relatif à la nécessité d'un descriptif de bornage lors de la vente d'un terrain sur lequel l'acquéreur veut construire un immeuble.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- * le Code de l'Habitation et de la Construction,
- * les droits des tiers en application du Code Civil,
- * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- * les installations classées,
- * Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- | | |
|-------------------|----------|
| - Chapitre I. : | Zone UA, |
| - Chapitre II. : | Zone UB, |
| - Chapitre III. : | Zone UC, |
| - Chapitre IV. : | Zone UD, |
| - Chapitre V. : | Zone UE, |
| - Chapitre VI. : | Zone UY. |

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont :

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - Chapitre VII. : | zone 1AU, |
| - Chapitre VIII. : | zone 2AU, |
| - Chapitre IX. : | zone 1AUY + secteur 1AUYa. |

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, 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. Ces zones sont :

- Chapitre XI. : Zone N + secteurs Np, Nh, Ns et Ng.

Le document graphique fait en outre apparaître, se superposant aux zones du PLU et engendrant des restrictions ou des interdictions en matière d'occupation ou d'utilisation du sol :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Les emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **La zone de bruit de la RN 89** conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.
- **La bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89** conformément à l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).

- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

3. La seule exception au premier alinéa concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle. L'alinéa 3 de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.





TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Montussan, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en semi-continu ou discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

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

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de **6m**.

Toutefois, pour desservir deux logements au plus l'emprise de la voie peut être ramenée à **4m**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum de 2 m.**

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Dans le cas de constructions en **ordre continu** ou en **ordre semi-continu** (Cf. article UA 7) : avec un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.
- Dans le cas de constructions en **ordre discontinu** (Cf. article UA 7) : non réglementé.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.
- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage du permis de construire, l'intérêt de déroger à la présente règle.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un **minimum de 3 m**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

a) Dans le cas de constructions en **ordre continu** ou en **ordre semi-continu** (Cf. article UA 7) :

- Il n'est pas fixé de maximum pour l'emprise au sol de ces constructions dans une bande de 15 m à partir de l'alignement.
- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain restante.

b) Dans le cas de constructions en **ordre discontinu** (Cf. article UA 7), l'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

a) La hauteur des **constructions** à édifier ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.

b) La hauteur des **annexes isolées** ne peut excéder **3 m 50** au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition de ne pas dépasser une hauteur de **9 m**, mesurée à l'égout du toit et **12 m**, mesurée au faîtage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises **entre 25 et 40%**.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Au-delà de la bande des 15 m, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à : **0,75**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, en périphérie de la zone UA et sur le hameau du Courneau.

Elle est essentiellement résidentielle constituée de petites parcelles construites en discontinu, soit sous forme de lotissements, soit le long des voies.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.
4. L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
4. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis (*surseoir*) à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de 6m.

Toutefois, pour desservir deux logements au plus l'emprise de la voie peut être ramenée à **4 m**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies communales.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 m**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 m** par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 m**.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à **3 m** minimum de toute limite de propriété.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à **3 m**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des **constructions** à édifier ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.

La hauteur des **annexes isolées** ne peut excéder **3 m 50** au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises **entre 25 et 40%**.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Au-delà de la bande des 15 m, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,30.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire, mitoyenne de la zone UA et UB, constituée de petites parcelles construites en discontinu, essentiellement sous forme de lotissements.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
4. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de 6m.

Toutefois, pour desservir deux logements au plus l'emprise de la voie peut être ramené à **4m**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum de 2 m.**

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des emprises public et des voies communales.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant ou ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de **3 m** par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées avec un recul minimum de **3 m**.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des **constructions** à édifier ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.

La hauteur des **annexes isolées** ne peut excéder **3 m 50** au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

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

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement par logement.

- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,25.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire, peu dense en secteur d'assainissement individuel du schéma directeur d'assainissement.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière (dans le cadre d'exploitations nouvelles) ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
4. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de 6m.

Toutefois, pour desservir deux logements au plus l'emprise de la voie peut être ramené à **4m**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum** de 2 m.

ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour toute opération d'ensembles d'habitations ou de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain devra avoir une superficie minimum de 1 500 m² pour pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement compatible avec les capacités d'absorption du sol pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises public et des voies communales.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant ou ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de **4 m** par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées avec un recul minimum de **4 m**.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à **3 m** minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à **3 m**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des **constructions** à édifier ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.

La hauteur des **annexes isolées** ne peut excéder **3 m 50** au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.

- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises **entre 25 et 40%**.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,15.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt général, publics ou privés accompagnés ou non d'habitat.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : scolaires, sanitaires, sportifs, culturels, sociaux, administratifs, ainsi que logements liés, à condition de respecter l'environnement immédiat des habitations, tout particulièrement ne pas gêner les accès, et ne pas créer de nuisances sonores.
2. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
5. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de 6m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum** de 2 m.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- L'alignement par rapport aux voies communales n'est pas réglementé.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant ou ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter en discontinu à une distance par rapport à ces limites en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de **3 m**.
- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum de **3 m**. Au-delà, elles doivent s'implanter en discontinu en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec minimum égal à **3 m**. par rapport à ces limites.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec une distance minimum de **3 m** par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées avec un recul minimum de $L = H$ (voir ci-avant) avec minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 m**, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère et **15 m**, mesurée au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux et formes de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

3. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.





CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.

2. Les constructions à usage d'habitation, visées à l'alinéa précédent, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

5. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 12 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Toute sortie directe sur la RN89 est interdite.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Pour les autres voies : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ($L=H$) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions sont implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE), la distance minimale à respecter sera portée à 8 m minimum.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à usage d'habitations liées à l'activité, cette emprise est limitée à **20 %**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder **15 m** au faîtage (toiture apparente) et **12 m** à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 m** à l'égout du toit et **8 m** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

- Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en matériaux prélaqués ou colorés.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

3. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des RÈGLES ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m ² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m ² de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m ² de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des règles ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les règles fixées aux alinéas ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,40 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est non réglementé pour les constructions à usage d'activités.
2. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,20 pour les constructions à usage d'habitations.
3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.





TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Deux zones 1AU sont définies sur la commune. Couvrant des espaces non bâtis au sein de la zone agglomérée, elles se situent à Orton et à La Chaise.

SECTION I

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

Rappels :

- 1.** L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- 2.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.
- 4.** L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5.** Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), bureaux, service, à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants,
- b) les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés, à condition qu'ils soient directement liés à l'opération.
- c) les aires de jeux et sports ouverts au public, à condition que leur taille soit adapté à l'opération ou à la taille de la zone pour qu'ils n'engendrent pas de gêne.

- d) les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers,
- e) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **30 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de 6m pour les voies à double sens de circulation. Cette emprise sera réduite, pour les voies à sens unique, à **6,50 m** d'emprise avec une chaussée de **3,50 m** minimum.

Afin de respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les trottoirs ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 1,40 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum de 2 m**.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies communales.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- En **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- En **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les opérations doivent obligatoirement mélanger les deux types d'implantation.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées avec un recul minimum de **3 m**.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **2 m 70** à l'égout du toit et **3 m 50** au faîtage.
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à **3 m** minimum de toute limite de propriété.
- Pour les opérations avec permis groupé, où si un recul obligatoire de **3 m** est imposé sur toutes les limites séparatives du terrain d'assiette, le recul par rapport aux limites parcellaires internes définies par l'opération n'est pas réglementée, sous réserve d'en justifier l'intérêt par un plan de masse argumenté.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à **3 m**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par la notice paysagère, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des **constructions** à édifier ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage

La hauteur des **annexes isolées** ne peut excéder 3 m 50 au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas 2 m 70 à l'égout du toit sur la limite et 3 m 50 au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.

- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone doivent inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 %, dans le respect des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement.

3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.

- De placettes (parc, stationnement, ...).

- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,30.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements d'intérêt général, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D..

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les d'opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Mais, d'ores et déjà la commune indique que cette zone sera réservée à l'habitat, aux services et commerces.

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.





CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée (en particulier l'assainissement n'y est que partiellement présent), qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Cette zone est dessinée de part et d'autre de la RN 89. Elle est toutefois déjà largement construite.

En outre, un secteur 1AUy a été créé à Taillefer, destiné à accueillir uniquement les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Dans le **secteur 1AUya** : les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- g) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- h) Les carrières.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.

2. Les constructions à usage d'habitation, visées à l'alinéa précédent, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

5. Les lotissements d'activités, sous réserve que leur plan de masse respecte les orientations d'aménagements définies et démontre leur intégration et liaison aux quartiers riverains.

6. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 12 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Toute sortie directe sur la RN89 est interdite.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

ARTICLE 1AUY 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Soit avec un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de RN 89.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ($L=H$) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions sont implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE), la distance minimale à respecter sera portée à 8 m minimum.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à usage d'habitations liées à l'activité, cette emprise est limitée à **20 %**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder **15 m** au faîtage (toiture apparente) et **12 m** à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 m** à l'égout du toit et **8 m** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en matériaux prélaqués ou colorés.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

3. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des règles ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m ² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m ² de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m ² de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des règles ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les règles fixées aux alinéas ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,40 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'activités.
2. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à **0,20** pour les constructions à usage d'habitations.
3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.





TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole comme le précise l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme.

Cette zone A recouvre la plus large partie du territoire communal. Elle concerne bien sûr le terroir viticole, zones classées par l'INAO en A.O.C.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article R. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des coupes visées par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- g) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- h) Les carrières.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2. Les constructions à usage d'habitation, visées à l'alinéa précédent, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

4. Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) nécessaires à une exploitation agricole, viticole ou sylvicole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas de camping à la ferme (aire naturelle de camping), les équipements nécessaires (sanitaires, douches...) doivent être installés dans des locaux existants.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).

6. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

8. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être alimentée soit par un branchement au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6), soit par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que l'eau soit potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain devra avoir une superficie minimum de 1 500 m² pour pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement compatible avec les capacités d'absorption du sol pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Pour la RN 89 : avec un recul au moins égal à 100 m par rapport à l'axe de la voie, en application de l'article L 11-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les Routes Départementales : avec un recul au moins égal à 20 m par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies : avec un recul au moins égal à 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ($L=H$) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage agricole, viticole ou sylvicole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 m, mesurée au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

- Les couvertures à deux pentes minimum doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en bac acier prélaqué, coloré.
 - Soit en fibro-ciment coloré.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- les matériaux, enduits et peintures doivent utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

5. CLOTURES

- La clôture non-agricole sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code rural.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'alinéa 2 de l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme et exception faite des échanges possibles avec des personnes publiques conformément à l'alinéa 1 de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL (C.O.S.)

Non réglementé.





TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**



CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle couvre essentiellement les principales zones boisées et les rives des ruisseaux.

En outre, un secteur Np est défini au nord du centre bourg pour sa qualité paysagère et les vues qu'il ménage sur l'ancien château La Mothe.

De même des secteurs Nh ont été définis pour toutes les maisons d'habitation non habitées par des agriculteurs implantées en zone agricole afin de leur permettre une extension modérée.

De plus, un secteur Ns a été arrêté pour les installations sportives existantes sur la commune et leurs éventuelles extensions.

Enfin un secteur Ng a été arrêté pour les terrains comportant des carrières souterraines totalement inconstructibles au lieu-dit "Sauveta".

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article R. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des coupes visées par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
2. Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.
 - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
4. L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes, et la création de bâtiments destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
6. Pour les constructions existantes, à usage d'habitation individuelle, notées en secteur **Nh**, les agrandissements ainsi que les annexes, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute créée soit inférieure au tiers de la surface de plancher hors œuvre brute existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

7. Dans le **secteur Np**, des activités touristiques et de loisirs et voirie de desserte, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site, ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et ne dépassent en taille 60 m² de Surface Hors Œuvre Brute par bâtiment.

8. Dans le **secteur Ns**, des activités de sports et de loisirs et voirie de desserte, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.

9. Dans le **secteur Ng**, en raison des risques d'effondrement des carrières souterraines recensées, toute construction ou occupation du sol est interdite.

10. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

11. Les extensions d'habitations existant, en zone N, avant la date d'approbation du présent PLU à condition de respecter les mêmes prescriptions que dans le secteur Nh.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain devra avoir une superficie minimum de 1 500 m² pour pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement compatible avec les capacités d'absorption du sol, pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

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

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Pour la **RN 89** : avec un recul au moins égal à **100 m** par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions, en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les **Routes Départementales** : avec un recul au moins égal à **20 m** par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension mesurée d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ($L=H$) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3. Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes

techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10 %** de la superficie du terrain à l'exception du **secteur Nh** pour lequel celle-ci n'est pas réglementée.

En **secteur Np**, le total de la surface de plancher pouvant être autorisé ne devra pas dépasser **250 m²** de Surface Hors Œuvre Brute.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

- Dans les secteurs **N** et **Np**, la hauteur des constructions ne peut excéder **4 m**, mesurée à l'égout du toit et **7 m**, mesurée au faîtage, à l'exception des extensions des constructions destinées à l'habitation existantes pour lesquelles elle est portée à **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.
- Dans le **secteur Ns**, la hauteur des bâtiments et installations sportives ne peut excéder **15 m** au faîtage.
- Dans les secteurs **Nh**, la hauteur des constructions ne peut excéder **7 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage.
- Dans les secteurs **N**, **Np** et **Nh**, la hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3,50 m** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises **entre 25 et 40%**.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

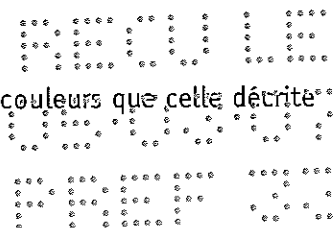
a) toitures

- Les couvertures à deux pentes minimum doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en bac acier prélaqué, coloré.
 - Soit en fibro-ciment coloré.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- les matériaux, enduits et peintures doivent utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.



5. CLOTURES

- La clôture non-agricole sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'alinéa 2 de l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme et exception faite des échanges possibles avec des personnes publiques conformément à l'alinéa 1 de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme.

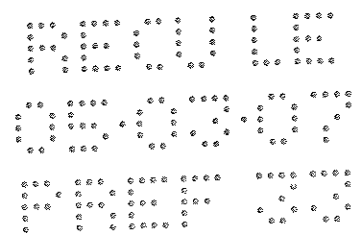
SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL (C.O.S.)

Non réglementé.





ANNEXE : NUANCIER

couleur de référence
PIERRE DE GIRONDE

