

Commune de
PESSAC-SUR-DORDOGNE
Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Elaboration prescrite le
27 juin 2005

P.L.U. approuvé le
29 mai 2012

Modification
simplifiée Approuvée
le

agence escoffier
immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
tél. (0) 556 777 668
escoffier.urba@wanadoo.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN	
ZONE UB – ZONE D’HABITAT PAVILLONNAIRE	
ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN	
ZONE UY – ZONE D’ACTIVITES	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
ZONE 1AUB	
ZONE 2AU	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	34
LEXIQUE REGLEMENTAIRE.....	37

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pessac-sur-Dordogne.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe du dossier.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées au document graphique.

- Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- La zone agricole dite "zone A"

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspond aux 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.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 5 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévu au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
 - b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
 - d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.
- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
 - i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**
- Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- 2 - Conditions de l'occupation du sol**
- Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 La hauteur maximale des constructions.
- Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
- Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**
- Article 14 Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Article 5 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Lexique

Le lexique, en dernière partie du présent règlement, permet de donner une définition claire, certaine et unique des différentes notions techniques utilisées, afin de limiter le risque d'ambiguïté et de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

La zone Ua correspond à la zone centrale à caractère ancien de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense et en ordre continu. Cette zone présente un caractère urbain confirmé. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA comprend deux sous-secteurs : un secteur UA1 et un secteur UA2 pour lesquels des prescriptions particulières s'appliquent sur l'espace public, tel que précisé dans le document d'orientations d'aménagement.

Les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention du Risque Inondation) s'imposent pour partie dans cette zone.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions destinées à l'industrie ;
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En attente du raccordement programmé du réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau - M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Distribution Electrique

Les nouveaux raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés à l'exception des cas où la voirie aurait été refaite depuis moins de 3 ans.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions située sur l'un des terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en recul en cohérence avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

UA6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante, en respectant le même alignement par rapport à l'emprise publique ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- c) Les annexes peuvent déroger à l'article 6.1.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

UA7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante. Dans le cas où l'extension de la construction conduit à s'implanter en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- c) Les piscines dérogent à l'article 7.1.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non règlementé.

UA10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 11 mètres mesurée au faîtage.
La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

UA10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a) aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- b) aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.
- c) aux annexes dont la hauteur sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.
Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les annexes pourront être construites en bois ou maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements maçonnés de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement.

TOITURES

Pour les constructions, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie en bois ou métal de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale formant clôture.
- Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètres.

UA12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

UA12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

UA12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UA12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé. Il sera estimé en fonction de l'importance, de la vocation, et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation doit :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentours.
- Maintenir un minimum de 15 % du terrain d'assiette du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UB – ZONE D’HABITAT PAVILLONNAIRE

La zone Ub correspond aux zones d’urbanisation récentes, à dominante pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Ces zones sont réservées à l’habitat, à l’hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l’activité artisanale lorsqu’elle est compatible avec l’habitat ainsi qu’aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions destinées à l’industrie ;
- b) Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt ;
- c) Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l’extraction de matériaux, l’ouverture et l’exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d’attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d’un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif, lorsqu’il existe. En cas de non desserte par un réseau d’assainissement collectif, les dispositifs d’assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d’Assainissement.

Les collecteurs d’eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l’article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l’évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l’évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l’Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents. Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un recul entre 6 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UB6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou les deux limites séparatives laissées libres.

UB7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante. Dans le cas où l'extension de la construction conduit à s'implanter en retrait par rapport à l'une ou les deux limites séparatives, le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport à l'une et l'autre des limites séparatives ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des annexes, excepté les piscines, est limitée à 60 m².

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

UB10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.
- b) Les règles ci dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ; aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.
- c) aux annexes dont la hauteur sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les annexes pourront être construites en bois ou maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements maçonnés de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
 - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
 - haie végétale formant clôture.
- Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètres.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

UB12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

UB12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

UB12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UB12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé. Il sera estimé en fonction de l'importance, de la vocation, et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation doit :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentours.
- Maintenir un minimum de 15 % du terrain d'assiette du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

La zone UH couvre les hameaux anciens de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense en ordre continu, semi-continu ou discontinu, souvent à forte valeur patrimoniale. Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat, aux exploitations agricoles, à l'artisanat et aux activités compatibles avec l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions destinées à l'industrie ;
- b) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- d) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

ARTICLE UH3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe.

En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau - M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UH6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions située sur l'un des terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en recul en cohérence avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

UH6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UH7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

UH7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphonie et de télécommunications, de gaz) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UH10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit.

UH10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.
- b) Les règles ci dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ; aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale formant clôture.

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT

UH12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

UH12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

UH12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UH12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé. Il sera estimé en fonction de l'importance, de la vocation, et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie.

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- d) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur.

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

La voie de desserte, publique ou privée, présentera les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- être aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau - M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives. Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat, la distance minimale de retrait à respecter sera portée à 10 mètres.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UY10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UY10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles ci dessus ne s'appliquent pas :

- a) aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- b) aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les murs aveugles sont interdits en bordure des voies.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Dans ce cas, leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT

UY12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

UY12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

UY12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UY12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt :

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

b) Constructions à destination de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. Tout terrain devra conserver au moins 15% de sa superficie en pleine terre.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant. Les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUB – ZONE D'URBANISATION FUTURE

Il s'agit d'un secteur de la commune, peu urbanisé, peu équipé, destiné à satisfaire à court et moyen terme les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1Aub peut se faire aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

ARTICLE 1AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions destinées à l'industrie ;
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve :

- que les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone, (eau, électricité ainsi que réseau d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé) aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement définie pour la zone,
- que la ou les constructions ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone et garantissent notamment les possibilités de raccordement des constructions ultérieures en termes de voirie et réseaux divers.

ARTICLE 1AUB3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

La voie de desserte, publique ou privée, présentera les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- être aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

ARTICLE 1AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, dès réalisation de celui-ci.

En attente du raccordement programmé du réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau - M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Distribution Electrique

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUB6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Sauf dispositions graphiques contraires au document d'orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

1AUB6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUB7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit sur les deux limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou les deux limites séparatives laissées libres.

1AUB7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante. Dans le cas où l'extension de la construction conduit à s'implanter en retrait par rapport à l'une ou les deux limites séparatives, le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport à l'une et l'autre des limites séparatives ;
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1AUB10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

1AUB10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.
- b) Les règles ci dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AUB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonnerie en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les annexes pourront être construites en bois ou maçonnerie en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements maçonnerie de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonnerie ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale formant clôture.
- Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètres.
-

ARTICLE 1AUB12 : STATIONNEMENT

1AUB 12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

1AUB 12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

1AUB 12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AUB 12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Construction destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé. Il sera estimé en fonction de l'importance, de la vocation, et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE 1AUB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation doit :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentours.
- Maintenir un minimum de 15 % du terrain d'assiette du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement.

ARTICLE 1AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME

Il s'agit d'un secteur de la commune peu ou pas urbanisé, peu ou pas équipé, à vocation d'urbanisation future et à destination principale d'habitation, qui pourra être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

L'urbanisation de la zone sera définie à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole exercée sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit sur les deux limites séparatives, soit en retrait des deux limites séparatives. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou les deux limites séparatives laissées libres.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A – ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone naturelle à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité. Les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention du Risque Inondation) s'imposent pour partie dans cette zone.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone :

- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole exercée sur le terrain d'assiette du projet.

Les nouvelles constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole en activité dans la zone.

Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU.
- L'annexe de type abris de jardin ne pourra excéder 20m² d'emprise au sol.
- L'annexe de type garage ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol.
- une piscine ne pourra excéder 85 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination des bâtiments agricoles pour une destination d'habitation, identifiés par le document graphique du présent règlement comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et qu'il ne concerne la réalisation que d'un seul logement.

En plus de la destination d'habitation, le changement de destination de la construction anciennement agricole du lieu-dit « Ma Campagne » peut également être autorisé dans le cadre d'un projet de famille d'accueil.

En plus de la destination d'habitation, le changement de destination de la construction anciennement agricole du lieu-dit « La Vidasse » peut également être autorisé dans le cadre d'activités recevant du public.

LISTE DES BÂTIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE DANS LA ZONE :

LIEU- DIT	SECTION	NUMERO DE PARCEILLE
La Soulège	AH	195
La	AI	228
Le Méjean	AH	2
Le Marin	AI	173
La Vidasse	AD	77

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Nonrèglementé.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome conçu conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutaires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de la voie ou emprise publique.

L'extension des autres constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.

A6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

b) Les habitations nécessaires à une exploitation agricole en activité dans la zone doivent être implantées avec un recul entre 3 et 5 mètres.

c) Les annexes et piscines des habitations existantes peuvent quant à elles déroger à ces reculs.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

A7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

c) Les habitations nécessaires à une exploitation agricole en activité dans la zone doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives soit selon un recul de 3 mètres minimum.

d) En revanche, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent déroger à ces reculs.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A10.1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 5 mètres, mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

A10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.

b) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ; aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

c) L'extension d'une habitation ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

d) La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonnerie en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les annexes pourront être construites en bois ou maçonnerie en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements maçonnerie de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement.

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à

TOITURES

partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Pour les autres constructions, en cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.

Deux sous secteurs sont instaurés :

- le sous secteur Ns le long des principaux cours d'eau afin de permettre le maintien ou la restauration de la végétation des berges (corridors biologiques) ;
- le sous secteur NL destiné aux activités de loisirs et de plein air ;

Les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention du Risque Inondation) s'imposent pour partie dans cette zone.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein du sous-secteur NS, toute construction et utilisation du sol est interdite.

Sont interdites dans le reste de la zone :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les nouvelles constructions à usage d'habitat.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le sous-secteur NL, les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont autorisées sous réserve d'être des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (HLL).

Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU.
- L'annexe de type abris de jardin ne pourra excéder 20m² d'emprise au sol.
- L'annexe de type garage ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol.
- une piscine ne pourra excéder 85 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Eaux Usées

Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome conçu conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

PLU DE PESSAC-SUR-DORDOGNE

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

En secteur NL, pour les HLL, l'assainissement écologique sera privilégié.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées par rapport à la voie avec un recul minimum de 10 mètres.

N6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- c) Une implantation différente peut être admise en secteur NL pour l'installation de HLL (Habitations Légères de Loisirs).
- d) Les piscines peuvent quant à elles déroger au recul demandé à l'alinéa N6.1.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres de l'une ou l'autre ou les deux limites séparatives latérales.

N7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- c) Une implantation différente peut être admise en secteur NL pour l'installation de HLL (Habitations Légères de Loisirs).

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Dans la zone N, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 3% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres mesurée à l'égout du toit.
- b) L'extension d'une habitation ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.
- c) La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

N10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.
- b) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ; aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

A l'exception des HLL qui seront construites en bois (écologique), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, en cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES


Non réglementé.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

LEXIQUE REGLEMENTAIRE



<u>ACCES</u>	Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.
<u>ACROTERE</u>	Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.
<u>ALIGNEMENT</u>	Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.
<u>AMENAGEMENT</u>	Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
<u>ANNEXE</u> (ou CONSTRUCTION ANNEXE)	L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal.
<u>BAIE</u>	Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.
<u>BATIMENT D'EXPLOITATION</u> (AGRICOLE OU FORESTIER)	Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).
<u>CARAVANE</u>	Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.
<u>CHAUSSÉE</u>	Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.
<u>CLAIRE-VOIE</u>	Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.
	
<u>CLOTURE</u>	Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir ANNEXE.

CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclut les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières,, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTION ET INSTALLATION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL

Concerne les locaux affectés aux services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les équipements de superstructure à usage collectif d'intérêt général culturels, socioculturels, culturels, sportifs et de loisirs, les établissements d'enseignement primaire, secondaire, universitaire et supérieur, les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux, de défense et de sécurité, ainsi que les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, ...) et des services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).

CONTIGU (TERRAIN)

Est contigu (ou en contiguïté) un terrain qui touche ou est attenant à un autre par l'une ou l'autre des limites séparatives.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50 m² SHON ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² SHON].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES Ensemble des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

EAUX MENAGERES Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

EAUX PLUVIALES Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USEES Ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

EGOUT DU TOIT Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès,
- les parties totalement enterrées de la construction.

EMPRISE D'UNE VOIE Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

EMPRISE PUBLIQUE Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE Limite supérieure d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono- pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

FOND DE PARCELLE Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (H.L.L.) Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

INSTALLATION CLASSEE (ICPE) Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- les installations classées soumises à simple déclaration préalable, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE
LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE) Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

MAÇONNERIE Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

MUR AVEUGLE Elément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (mur pignon).



PLEINE TERRE Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

<u>REHABILITATION</u>	Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.
<u>RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE</u>	Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
<u>RECU</u>	Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.
<u>RENOVATION</u>	Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.
<u>RESTAURATION</u>	Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.
<u>RESTRUCTURATION</u>	Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.
<u>RETRAIT</u>	Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.
<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>	Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.
<u>RUE</u>	Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.
<u>SOL NATUREL</u>	Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
<u>TERRAIN</u> (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)	Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.
<u>TOITURE</u>	
TOITURE-TERRASSE	Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.
TOITURE A PENTE	Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.
<u>TRANSFORMATION</u>	Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.
<u>VOIE OU VOIRIE</u>	De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.