

COMMUNE DE LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°1

3.1 - RÈGLEMENT

MODIFICATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE LES EGLISOTTES -ET-CHALAURES
RÈGLEMENT

MODIFICATION APPROUVÉE LE

Signature et cachet de la commune

Sommaire

Dispositions générales	5
Dispositions applicable aux zones urbaines	8
Zone UA – Zone urbaine centrale	9
Zone UB – Zone urbaine moyennement dense	13
Zone UC – Zone urbaine d’habitat pavillonnaire	17
Zone UE – Zone d’équipements publics et collectifs	22
Zone UY – Zone d’activités	25
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	28
Zone 2AU – Zone d’urbanisation future	29
Dispositions applicables à la zone agricole	31
Zone A – Zone agricole	32
Dispositions applicables à la zone naturelle	36
Zone N – Zone naturelle et forestière	37
Lexique	41

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 Les Eglisottes-et-Chalaures.

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.110, L.121.1 et L.123-1 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 R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- ✓ l'habitation,
- ✓ l'hébergement hôtelier,
- ✓ les bureaux,
- ✓ le commerce,
- ✓ l'artisanat,
- ✓ l'industrie,
- ✓ l'exploitation agricole ou forestière,
- ✓ la fonction d'entrepôt,
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 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-dessus :
 - 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 L.130-1 du CU,
 - 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. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - j) Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - k) 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.

Article 5 : Dérogations au plan local d'urbanisme

En vertu de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA – ZONE URBAINE CENTRALE

La zone UA correspond aux secteurs d'habitat dense et mixité centrale des fonctions de la commune : le bourg de la commune des Eglisottes-et-Chalaures.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- a) l'industrie ;
- b) l'exploitation agricole ou forestière ;
- c) la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- d) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- e) l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- f) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs
- g) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

Article UA3 : Accès 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 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 réseaux

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 nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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.

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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article UA5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) **Le long de l'Avenue Victor Hugo**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade de la construction principale soit à l'alignement de cette avenue.
- b) **Le long des autres voies**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter :
- soit à l'alignement de la voie de desserte ou emprise publique ;
 - soit en retrait de la voie de desserte, ou emprise publique, avec un minimum de 3 mètres.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- d) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UA6.2- 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) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

UA7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Le long de l'avenue Victor Hugo, une implantation en retrait d'une des deux limites séparatives latérales est autorisée si le projet de construction concerne une parcelle de plus de 15 mètres de façade sur rue ; le retrait minimum autorisé est dans ce cas de 3 mètres.
- b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

UA10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UA10.2- 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) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / 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.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs d'une construction, 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, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits, peints ou lasurés. Les couleurs pour les enduits destinés à recouvrir les matériaux seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ou recouvert de clin de teinte claire ou pastel. Les constructions en bois sont également autorisées et recouvertes de lasure de couleur claire.

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.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale.

Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent et ont une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et 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 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1,00 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboliques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UA12 : Stationnement

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.

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) **Construction destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement.

Dans le cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévues dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².

b) **Constructions destinées au commerce et artisanat** : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² 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 de surface de plancher.

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.

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UB – ZONE URBAINE MOYENNEMENT DENSE

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat moyennement dense offrant une mixité des fonctions en franges Ouest du bourg au Nord de la voie ferrée et autour de la gare au Sud de la voie ferrée.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- a) l'industrie ;
- b) l'exploitation agricole ou forestière ;
- c) la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- d) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- e) l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- f) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

Article UB3 : Accès 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 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 réseaux

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 nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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.

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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article UB5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie de desserte ou emprise publique ;
- soit en retrait de la voie de desserte, ou emprise publique, avec un minimum de 3 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UB6.2- 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) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB7.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

UB7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

UB10.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.

b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / 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.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs d'une construction, 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, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits, peints ou lasurés. Les couleurs pour les enduits destinés à recouvrir les matériaux seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ou recouvert de clin de teinte claire ou pastel. Les constructions en bois sont également autorisées et recouvertes de lasure de couleur claire.

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.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale.

Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent et ont une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et 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 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1,00 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

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.

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

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.

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) **Construction destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement.

Dans le cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévues dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².

b) **Constructions destinées au commerce et artisanat** : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² 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 de surface de plancher.

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.

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UC – ZONE URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire en extension des zones urbaines denses et moyennement denses.

La zone UC se décompose en deux secteurs : *UCa* (secteur desservi par l'assainissement collectif) et *UCb* (secteur non desservi par l'assainissement collectif).

Le secteur *UCa* comporte un sous-secteur (*UCa1*) situé à Monfourat et Lacombe où est autorisée la construction de nouveaux commerces.

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- a) à l'industrie ;
- b) à l'exploitation agricole ou forestière ;
- c) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- d) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- e) l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- f) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs
- g) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- c) Les nouvelles constructions destinées au commerce sous réserve de s'implanter à l'intérieur des limites du sous-secteur *UCa1* dessinés au document graphique 3.2.
- d) Au sein des secteurs *UCa1*, *UCa2*, *UCa3*, *UCa4* et *UCa5*, les nouvelles constructions sous réserve de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs (pièce n°2.2 du dossier de PLU).

Article UC3 : Accès et voiries

ACCES / DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante publique ou privée 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.

ACCES / DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs, la desserte des nouvelles constructions se fera exclusivement :

- en secteur *UCa1*, par la voie communale des Grands Horruts (voie n°109), située à l'Est du secteur.
- en secteur *UCa2*, par l'ancien tracé de la RD674 au Nord du secteur.
- en secteur *UCa3*, par la voie communale de Patris (voie n°11) au Sud du secteur.
- en secteur *UCa4*, par la voie communale du Piron (voie n°117) au Nord du secteur.
- en secteur *UCa5*, par le chemin rural au Nord du secteur.

VOIRIE

Non régleménté.

Article UC4 : Desserte par les réseaux

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

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 exutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

En secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En secteur UCb, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article UC5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) **Sur le secteur de Monfourat à l'Ouest de la commune**, les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand elles sont desservies depuis la RD674 ou la voie communale n°2 (avenue de Navarre), doivent s'implanter dans une bande de 65 mètres mesurée de part et d'autre de l'alignement de l'une ou l'autre de ces deux voies.

b) **Sur le reste de la commune**, concernant les autres voies, les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres mesurée de part et d'autre de l'alignement de la voie de desserte.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

d) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UC6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Le long des RD 674, RD 123, 674^{E1}, 674^{E2} et 674^{E3}, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Départemental de la Gironde, à savoir :

✓ le long de la RD 674 : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

✓ le long de la RD 123 : recul de 15 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

✓ le long de la 674^{E1} et 674^{E3} : recul de 10 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions.

b) Hormis sur le secteur de Monfourat, la construction d'une annexe à une construction principale peut s'implanter au-delà de la bande de 50 mètres désignée à l'article UC6.1.

c) 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.

d) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC7.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des deux, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

UC10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UC10.2- 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) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / 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.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs d'une construction, 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, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits, peints ou lasurés. Les couleurs pour les enduits destinés à recouvrir les matériaux seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ou recouvert de clin de teinte claire ou pastel. Les constructions en bois sont également autorisées et recouvertes de lasure de couleur claire.

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.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale.

Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent et ont une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et 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 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1,00 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboliques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UC12 : Stationnement

UC12.1- 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.

UC12.2- 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.

UC12.3- 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.

UC12.4- 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.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement.

Dans le cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévues dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².

b) **Constructions destinées au commerce et à l'artisanat** : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² 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 de surface de plancher.

Article UC13 : 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.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UE – ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS

La zone UE correspond à l'implantation d'installations municipales sportives et de loisirs regroupées principalement sur deux secteurs : autour du bourg et Monfourat.
Elle comporte un secteur **UE₁** regroupant les installations en bordure de Dronne, proches du site Natura 2000.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- a) à l'habitation ;
- b) à l'hébergement hôtelier ;
- c) aux bureaux ;
- d) au commerce ;
- e) à l'artisanat ;
- f) à l'industrie ;
- g) à l'exploitation agricole ou forestière ;
- h) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- i) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- j) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane ;
- k) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deuxhectares.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) **Sur toute la zone**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) **Au sein du secteur UE₁**, les constructions sous condition de constituer l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

Article UE3 : Accès 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 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 UE4 : Desserte par les réseaux

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

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 exutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation nouvelle 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.

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 UE5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Le long de toute les voies, les constructions, situées en agglomération, sont libres d'implantation.

a) Le long des RD 674 et 674^{E1}, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Départemental de Gironde, à savoir :

- ✓ le long de la RD 674 : recul de 25 mètres de l'axe.
- ✓ le long de la 674^{E1} : recul de 8 mètres de l'axe.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont libres d'implantation.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UE9 : Emprise au sol (CES)

Non règlementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / 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.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

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

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboliques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UE12 : Stationnement

Non réglementé.

Article UE13 : 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.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES

La zone UY est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur **UYf** regroupant les constructions existantes de l'ancienne usine Baudou en bordure de Dronne et du Chalaure, proches du site Natura 2000.

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- a) à l'hébergement hôtelier ;
- b) au commerce ;
- c) à l'exploitation agricole ou forestière ; Ainsi que :
- d) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- e) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane ;
- f) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- g) l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) **Sur toute la zone**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) **Sur toute la zone**, les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.
- c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.
- d) **Au sein du secteur UYf**, les travaux et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition d'être réalisés à l'intérieur du volume bâti, sans extension, de celles-ci.

Article UY3 : Accès 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 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 UY4 : Desserte par les réseaux

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

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 exutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation nouvelle 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.

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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article UY5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UY6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UY6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Le long de la RD 674, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Départemental de la Gironde, à savoir : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

b) 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.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UY9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

UY10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtiage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

UY10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UY11 : Aspect extérieur des constructions

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

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. La hauteur totale de celles-ci pourra être portée à 1,80 mètre maximum dans le cas d'une nécessité de masquer des locaux de stockage de déchets ou locaux et installations techniques.

Dans tous les cas, elles doivent être doublées de haies vives d'essences locales de façon à assurer l'insertion paysagère de la construction :

- le long de la RD 674, sur une bande d'au moins 5 mètres à partir de la limite du domaine public,
- en limite des zones U et N, sur une bande d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative du terrain d'assiette du projet.

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.

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 :

- Constructions à destination d'artisanat, d'industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- 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

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.

Tout terrain devra conserver au moins 15% de sa superficie en pleine terre (surfaces non imperméabilisées).

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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.

AUX ZONES A URBANISER DISPOSITIONS APPLICABLES

ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE

Il s'agit de trois secteurs non urbanisés (dents creuses de 0,90 ha et 0,35 ha au sud de la voie ferrée le long de la RD 674 et extension du bourg de 1,25 ha), à vocation d'urbanisation future et à destination principale à terme de constructions destinées à l'habitation et commerce.

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 les constructions destinées à :

- a) à l'habitation ;
- b) à l'hébergement hôtelier ;
- c) aux bureaux ;
- d) au commerce ;
- e) à l'artisanat ;
- f) à l'industrie ;
- g) à l'exploitation agricole ou forestière ;
- h) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- i) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- j) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane ;
- k) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

b) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article 2AU3 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AU4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont libres d'implantation.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont libres d'implantation.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions

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.

La loi MACRON n°2015-990 du 6 août 2015 vient assouplir les règles liées aux constructions dans les zones agricoles et naturelles.

Ainsi, en zone A sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements dans les conditions prévues par les articles L151-11, L151-12 et L151-13.

Par ailleurs, la zone A, à l'Est de la commune, est grévée par un périmètre de servitude résultant de la concession du Fieu instituée par décret ministériel du 11/09/1984, au profit de la COGEMA, exploitant AREVA, pour une durée de 50 ans (mine d'uranium). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur le document graphique 3.2.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein du périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes des habitations existantes.

Sur le reste de l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées à :

- a) à l'hébergement hôtelier ;
- b) aux bureaux ;
- c) au commerce ;
- d) à l'artisanat ;
- e) à l'industrie ;
- f) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- g) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- h) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- i) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- j) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane ;
- k) la suppression d'un élément identifié au titre de **l'article L.151-19**, repéré au document graphique 3.2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Dans l'ensemble de la zone A,

- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole en activité.
- ✓ Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles identifiés au document graphique 3.2 sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole existante.

b) **Dans l'ensemble de la zone A, hors périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

d) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU, dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.

e) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 70m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU.

Article A3 : Accès 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 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 A4 : Desserte par les réseaux

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.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Eaux USEES

Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement 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. 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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte ou emprise publique.

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

A6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des RD 674, RD21, RD 123 et 674^{E7}, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Départemental de la Gironde, à savoir :

- ✓ le long de la RD 674 : recul de 25 mètres de l'axe.
- ✓ le long de la RD 21 : recul de 20 mètres de l'axe.
- ✓ le long des RD 123 et 674^{E7} : recul de 10 mètres de l'axe.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.
- b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol (CES)

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet, dans la limite de 1200m² d'emprise au sol.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions (suite)

A10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les nouvelles constructions (principales), autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation agricole, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère et 10 mètres au faitage.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- d) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.
- e) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

1 / 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.

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

Les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs d'une construction, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les constructions relevant d'autres destinations, les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

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

TOITURES

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale destinée à l'habitation, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale. Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont prosrites.

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

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.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

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.

En zone N sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements dans les conditions prévues par les articles L151-11, L151-12 et L151-13.

Par ailleurs, cinq secteurs sont délimités :

- le secteur Ns identifiant les secteurs naturels les plus sensibles ;
- le secteur Nm délimitant les bâtiments existants de l'ancienne papeterie à Monfourat ;
- le secteur NL délimitant le camping au Nord de la commune ;
- le secteur Ner instauré pour le développement d'énergie renouvelable ;
- le secteur Nb instauré pour permettre la transformation du bois.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein du secteur Ns, toute construction et utilisation du sol est interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400m².

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées :

- à l'hébergement hôtelier ;
- au commerce ;
- à l'artisanat ;
- à l'industrie ;
- à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane.
- la suppression d'un élément identifié au titre de **l'article L.151-19**, repéré au document graphique 3.2.

Egalement,

- **au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, sont interdites les constructions destinées à l'habitation.
- **au sein des secteurs Ner**, sont interdites les constructions destinées aux bureaux.
- **au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, est interdit l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) **Dans l'ensemble de la zone N**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

c) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU, dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.

d) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 70m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU.

e) **Au sein du secteur Nm** : les constructions, travaux, aménagements sous condition d'être réalisés à l'intérieur du volume bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

f) Au sein du secteur NL :

✓ Le réaménagement ou agrandissement du terrain de camping existant et parc résidentiel de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause la qualité du site naturel à proximité, le site Natura 2000 le long de la Dronne.

✓ Les constructions destinées à l'habitation sous condition d'être nécessaire au gardiennage des occupations de la zone (camping).

g) **Au sein du secteur Ner** : les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

h) **Au sein du secteur Nb** : les constructions et installations destinées à l'industrie, artisanat, fonction d'entrepôt et bureaux sous réserve de concerner l'implantation d'une usine de transformation du bois.

Article N3 : Accès 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 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 réseaux

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.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Eaux usées

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 exutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation nouvelle 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.

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.

Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ **au sein de la zone N** : 8 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte ou emprise publique.
- ✓ **au sein des secteurs NL, Nm, Ner et Nb** : 4 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte ou emprise publique.

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

N6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des RD 674, RD21 et RD 123, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Départemental de Gironde, à savoir :

- ✓ le long de la RD 674 : recul de 25 mètres de l'axe.
- ✓ le long de la RD 21 : recul de 20 mètres de l'axe.
- ✓ le long de la RD 123 : recul de 10 mètres de l'axe.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol (CES)

Sur l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs NL, Nm, Ner et Nb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet, dans la limite de 700m² d'emprise au sol.

Sur les autres secteurs, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- ✓ **en secteur NL** : 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nm** : 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Ner** : 2% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nb** : 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions (suite)

N10.1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

a) **En zone N et au sein du secteur Nb**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.

b) **au sein du secteur Ner**, les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit, acrotère ou au faitage.

c) au sein du secteur NL :

- les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles destinées à l'habitation, doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit, acrotère ou au faitage,

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.

d) **En toute zone**, les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.

e) **En toute zone**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

N10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) **En toute zone**, 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) **En toute zone**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

1 / 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.

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

Les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs d'une construction, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les autres constructions, les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

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

TOITURES

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale destinée à l'habitation, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale. Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites.

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : 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.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

LEXIQUE

ACCES

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.

ACROTERE

Élément 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.

ALIGNEMENT

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.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

Une annexe est une construction secondaire, de dimension inférieure à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (exemple : garage, abri de jardin, piscine, carport, serre, etc).

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BATIMENT D'EXPLOITATION (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).

CARAVANE

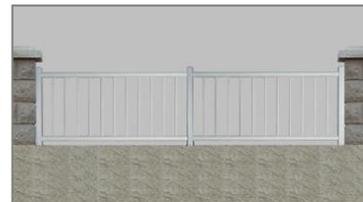
Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLOTURE

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 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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES (33)

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

Inclus 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 ANNEXE

Voir Annexe.

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 50m² 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 PLUVIALES

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USEES

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

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 AU SOL

Correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables. Elle est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire. Elle permet de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher, mais qui occupent néanmoins le sol (constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement).

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.

EPANNELAGE

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire 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 supérieur 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).

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'article R.111-32 précise que ces HLL peuvent être uniquement implantées dans les parcs de loisirs, dans les terrains de camping, dans les dépendances des maisons familiales. En dehors de ces emplacements, elles sont soumises au droit commun des constructions.

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).

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

REHABILITATION

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.

RECU

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.

RENOVATION

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.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

RESTAURATION

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.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

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.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

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.

SOL NATUREL

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.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN (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.

TOITURE

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.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE (OU VOIRIE)

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.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.